



Communauté de communes du Val de Somme

# Programme Local de l'Habitat 2020 - 2025

Arrêt de Projet

Décembre 2019



# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>5</b>
<b>A - Bilan du PLH 2016 - 2021</b>	<b>8</b>
1. Pour mémoire, les axes du PLH 2016 - 2021	8
2. Rappel des objectifs de production de logements	10
3. Détail et état d'avancement du programme d'actions	11
<b>B – Eléments de diagnostic</b>	<b>19</b>
1. Une armature territoriale proposée par le SCOT	19
2. La démographie au cœur des besoins en logements de la population	21
2.1. A l'échelle du Val de Somme : une population qui progresse, portée par un solde migratoire positif	21
2.1.1. Une croissance démographique portée par son dynamisme et sa régularité	21
2.1.2. Un profil original dans l'ensemble du Grand Amiénois	22
2.1.3. Des disparités internes qui s'accroissent	24
2.2. Un territoire touché par le desserrement des ménages	26
2.2.1. Un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue, mais qui reste supérieur à la moyenne du Département	26
2.2.2. Des ménages d'une ou deux personnes majoritaires, et relativement âgés	27
2.3. Une tendance au vieillissement de la population	28
2.4. Des niveaux de ressources relativement élevés	29
3. L'offre de logements comme support des dynamiques de peuplement	33
3.1. Un parc relativement ancien	33
3.2. Un parc de logement individuel	34
3.3. Une offre de logement de grande taille	34
3.4. Un parc de logement d'assez bonne qualité, pour lequel la question de la rénovation thermique reste un enjeu	36
3.4.1. L'inconfort sanitaire est aujourd'hui à un niveau faible	36
3.4.2. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est assez faible lui aussi	37
3.4.3. Une précarité énergétique estimée à 18% de ménage concernés	38
3.4.4. Une part significative de propriétaires occupants éligibles aux aides	40
3.4.5. Une dérive de l'occupation de loisir vers de l'habitat permanent précaire	40
3.5. La majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire	41
3.6. Une offre locative qui progresse en nombre, mais qui stagne en taux et qui se concentre dans les pôles	42
3.7. Peu de logements dédiés au vieillissement en autonomie	44
4. Un marché de l'habitat plutôt dynamique, mais trop spécialisé	47
4.1. Un parc de logement qui progresse suffisamment pour contribuer à la dynamique démographique	47

4.2.	Un affaiblissement de la construction neuve dans la période récente et peu de progrès en terme de diversification (d'où une consommation foncière importante)	48
4.3.	Dans le même temps, la vacance poursuit sa progression	51
4.4.	Une offre foncière régulée par le PLUi en cours de finalisation	53
4.5.	Des parcours résidentiels parfois difficiles	60
4.5.1.	<i>Une clientèle locative globalement fragilisée par la nature de l'offre et les tensions de marché</i>	61
4.5.2.	<i>Un marché locatif social tendu</i>	63
4.6.	Un marché de l'accession qui rend difficile la primo-accession, en particulier dans les communes de la première couronne amiénoise	66
5.	Des besoins spécifiques dont il faut se préoccuper	71
5.1.	Le Val de Somme est en conformité avec ses obligations quant à l'accueil des gens du voyage	71
5.2.	Une offre en hébergement d'urgence peu développée	71
5.3.	Une dérive de l'occupation de loisirs vers un habitat permanent indigne	72
6.	Conclusions et enjeux	73
<b>C.</b>	<b>Orientations</b>	<b>76</b>
1.	Des enjeux du diagnostic aux orientations du PLH	77
2.	Les objectifs du PLH et leur territorialisation : approche quantitative	79
2.1.	De l'armature territoriale du SCOT à la territorialisation du PLH, en passant par l'armature territoriale du PADD du PLUi	79
2.2.	Les objectifs quantitatifs globaux	80
2.3.	La territorialisation des objectifs de production	83
2.3.	Les objectifs par grands segments de marché	84
2.4.	Synthèse des orientations quantitatives	86
2.4.1.	<i>Les objectifs généraux</i>	86
2.4.2.	<i>La ventilation par segment</i>	86
2.4.3.	<i>La stratégie territoriale</i>	88
3.	Des orientations qualitatives à l'action	89
3.1.	La production neuve	89
3.2.	Le parc existant	90
3.3.	Les besoins des habitants	91
3.4.	L'animation, le pilotage et le suivi du projet	92
<b>D.</b>	<b>Programme d'actions</b>	<b>93</b>
Orientation stratégique 1 : <b>Atteindre les objectifs d'un développement organisé et solidaire grâce à une production de logements vertueuse en consommation foncière</b>		
1.	CONSTRUIRE UNE POLITIQUE FONCIERE POUR L'HABITAT	95
2.	RENFORCER L'AMO A DESTINATION DES COMMUNES	98
3.	MENER UNE POLITIQUE DE RECONQUÊTE DES DELAISSES	100
Orientation stratégique 2 : <b>Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logements</b>		
4.	DEVELOPPER UNE OFFRE DE TERRAINS A BÂTIR COMPATIBLE AVEC UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE	104

5.	SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU LOCATIF AIDE _____	106
6.	FACILITER L'ACCESSION DES MENAGES A REVENUS MOYENS (ACCESSION AIDEE) _____	108
7.	PRENDRE EN COMPTE DE LA PROBLEMATIQUE DU VIEILLISSEMENT DANS L'HABITAT ____	110
Orientation stratégique 3 : <b>Améliorer la qualité des logements</b> _____		112
8.	METTRE EN PLACE D'UN DISPOSITIF OPERATIONNEL D'AMELIORATION DE L'HABITAT ____	112
9.	ACCOMPAGNER LE RECOURS A DES ETUDES PREALABLES D'AMENAGEMENT ET A L'INNOVATION DANS L'HABITAT _____	116
Orientation stratégique 4 : <b>Améliorer l'accompagnement des problématiques logement des publics fragiles</b> _____		118
10.	ASSURER LE DROIT A L'INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX _____	118
11.	PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES JEUNES EN FORMATION OU EN INSERTION PROFESSIONNELLE _____	120
12.	LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT (en particulier cabanisation à l'année) ____	122
13.	MAINTENIR LA QUALITE DE L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE _____	124
14.	RENFORCER LE DISPOSITIF D'HEBERGEMENT _____	125
Orientation stratégique 5 : <b>Assurer le suivi et la pérennité du projet habitat</b> _____		128
15.	CREER OBSERVATOIRE DE L'HABITAT _____	128
16.	METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE PILOTAGE ET DE SUIVI DU PROJET HABITAT EN LIEN AVEC L'ANIMATION DU PLUi _____	132
Tableau de synthèse des actions _____		135
<b>E. Annexe</b> _____		<b>134</b>
17.	RESORBER PROGRESSIVEMENT DE LA CABANISATION _____	136

## Préambule

Ce document constitue le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Val de Somme.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document cadre dans le domaine des politiques publiques liées au logement, dont les attributions et l'importance se sont renforcées au fil des évolutions législatives qui ont jalonné ses 30 ans d'existence.

Ainsi, le PLH est devenu un document essentiel en matière de politique locale du logement : il doit s'assurer qu'une réponse adéquate est donnée aux besoins de tous, mais aussi que les thématiques environnementales liées au logement sont bien prises en compte, notamment dans le domaine des performances énergétiques des logements et du foncier.

Le PLH du Val de Somme s'appliquera sur la période 2020 – 2025 (*soit une durée de 6 ans*). Il doit être perçu comme une déclinaison sectorielle du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Amiénois (SCoT), adopté en décembre 2012 qui contient le projet de territoire du Pays et dont la révision est programmée. Le PLH doit à la fois appliquer le projet décliné dans le SCoT, et prendre en compte les spécificités locales du Val de Somme. Cette articulation trouve une traduction juridique dans la notion de compatibilité : le PLH doit être compatible avec le SCoT et donc reprendre ses principaux objectifs en matière d'habitat (*densité, formes d'habitat, production de logements sociaux...*).

Le PLH 2020 – 2025 du Val de Somme sera le second pour ce territoire qui est également engagé dans la rédaction d'un PLUi. Initialement, ce PLUi aurait dû valoir PLH, il est d'ailleurs « au format PLH » dans ses différents documents et notamment dans son PADD. Mais l'intégration au 1<sup>er</sup> janvier 2018 de la commune de Pont Noyelles (elle-même comprise dans le PLUi Bocage Hallue), a rendu caduque cette possibilité d'intégration PLUi / PLH. Plusieurs choix s'offraient alors à l'EPCI :

- Intégrer Pont Noyelles dans le PLUi H – solution rejetée car incompatible avec le calendrier souhaité par les élus pour l'adoption du PLUi,
- Abandonner le volet H et modifier le PLH existant pour intégrer Pont Noyelles – solution rejetée également car le travail pédagogique sur le PLUi H a fait émerger des préoccupations et des prises de consciences nouvelles qui nécessitent pour le PLH plus qu'une simple révision,
- Profiter de cette prise de conscience, des éléments du diagnostic habitat du PLUi et du regard neuf porté par les élus sur cette thématique grâce au PLUi pour rédiger de suite un nouveau PLH sur les 33 communes – solution retenue

Ainsi, alors que réglementairement, c'est bien le PLH qui doit guider la définition des documents d'urbanisme, ici bien que scindés en deux documents distincts, les deux procédures sont totalement imbriquées et s'alimentent l'une l'autre. Dans la mesure où ils ont été finalisés de façon concomitante, le diagnostic du PLH et le volet habitat du rapport de présentation du PLUi sont proches. De la même façon, le PLH tient compte dans ses orientations d'éléments définis au PADD déjà débattu au moment de leur rédactions (l'armature territoriale choisie par le PLUi notamment et d'autres encore).

Pour rappel, le PLH se compose de trois parties : le diagnostic, les orientations, le programme d'actions.

**Le diagnostic :**

- dresse l'état des lieux de l'offre de logements et d'hébergements,
- analyse l'évolution des besoins et du marché,
- fait le bilan des actions entreprises par la Communauté de communes, les communes et l'ensemble des acteurs de l'habitat pour faire face à ces besoins, notamment sur le plan financier (ce bilan, fait office de bilan final – sur ses 4 ans d'existence - du PLH porté par la communauté de communes dans sa configuration précédente – avant intégration de Pont Noyelles au 1<sup>er</sup> janvier 2018).

Le diagnostic a pour objectifs :

- d'apporter des données de cadrage sur le contexte économique et démographique du territoire,
- d'établir un état des lieux de la situation du logement, en relation avec le contexte général,
- d'identifier les points de problématiques, thématiques et géographiques, qui constitueront les enjeux de la politique locale de l'habitat.

L'analyse statistique permet de poser le socle des principales données concernant le territoire. Les entretiens et enquêtes permettent une approche plus qualitative.

**Les orientations** posent les objectifs retenus par la Communauté de communes pour sa politique de l'habitat dans les six ans qui viennent. Elles sont en accord avec le porter à connaissance de l'État (intégré à la note d'enjeu du PLUi en cours de rédaction qui devait initialement valoir PLH) et l'ensemble des documents programmatiques arrêtés au niveau départemental (PDALHPD, PDAHI, PDLHI, schéma départemental d'accueil des gens du voyage, schéma départemental de l'autonomie, ...). Cette partie comprend à la fois des objectifs sur la production de logements dans les différents segments de l'offre (accession « libre », accession à prix abordable, locatif privé, locatif aidé, etc...) et des orientations sur les initiatives à prendre pour, d'une part, améliorer la qualité et le fonctionnement du parc existant, et, d'autre part, contribuer à une meilleure prise en compte des besoins spécifiques de certaines catégories de ménages comme les personnes vieillissantes en perte d'autonomie, les jeunes en phase d'insertion sociale et résidentielle, les ménages en grande difficulté ou les gens du voyage.

Enfin, **le programme d'actions** constitue le cadre d'intervention de la Communauté de communes, des communes et des autres partenaires en matière de politique de l'habitat.

Il traduit les orientations avec, pour chaque action, des objectifs chiffrés, des modalités opérationnelles, des partenariats à nouer, des propositions de financement. Ce programme se décompose implicitement en trois parties :

- Une programmation de logements, qui tient compte à la fois de la stratégie spatiale retenue et des capacités de chacune des communes à l'échelle de temps du PLH.
- Une série d'actions destinées soit à rendre possible la satisfaction des objectifs de production de logements, soit à agir sur le parc existant, soit à résoudre les difficultés spécifiques de logements.
- Enfin, la présentation détaillée des outils plus ou moins transversaux nécessaires à la concrétisation des actions.

**Ces actions ne relèvent pas nécessairement de la seule compétence de la Communauté de communes.** Certes, le PLH relève de sa compétence. Mais si l'EPCI a un rôle d'assembleur et de pilotage des différentes composantes d'une politique de l'habitat, il n'en a pas nécessairement la maîtrise d'ouvrage. En fonction de l'extension qu'ils veulent donner à leur compétence habitat, les EPCI

peuvent laisser le soin aux communes de mettre en œuvre un nombre plus ou moins grand d'actions. Ce peut être le cas des aides financières qu'un PLH peut retenir pour favoriser le développement de tel ou tel segment du parc. Certains EPCI préfèrent les prendre en charge pour soulager les communes et harmoniser les règles d'intervention. D'autres préfèrent les laisser aux communes pour mieux les responsabiliser. La Communauté de communes a fait des choix mixtes dans ce domaine.

Certaines actions peuvent relever de la compétence d'autres opérateurs publics comme les bailleurs HLM pour le devenir de leur parc par exemple. Cela suppose que le PLH prenne en compte les conventions d'utilité sociale (CUS) signées entre l'État et les opérateurs HLM.

D'autres partenaires sont possibles, comme les acteurs associatifs dans le domaine du maintien à domicile par exemple.

L'architecture opérationnelle d'un PLH est donc complexe. Elle exige un partenariat assez large dans lequel sont impliqués les opérateurs, les financeurs et les bénéficiaires. Il incombe à la Communauté de communes de la faire fonctionner. Pour cela, des outils de suivi et pilotage sont nécessaires. Les dispositifs législatifs sur les PLH exigent que ces documents intègrent systématiquement un volet suivi et observation. Cette observation ne doit pas se limiter à l'évolution du marché et des besoins en logement. Elle doit permettre aussi d'évaluer les actions, les moyens mobilisés et les objectifs atteints. À cette fin, chacune des fiches actions contient une rubrique « indicateurs de suivi ». L'ensemble de ces rubriques est repris dans une action « observatoire et suivi » à la fin du programme.

Un glossaire est disponible en fin de document pour expliquer les concepts les plus complexes ou les moins courants.

## A - Bilan du PLH 2016 - 2021

L'élaboration du PLH de la Communauté de Communes du Val de Somme a été menée à partir du mois de septembre 2013. Un document a été arrêté en juin 2015. Après débat, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a prononcé un avis favorable le 20 novembre 2015.

Le conseil communautaire du Val de Somme a approuvé le document PLH le 17 décembre 2015.

A la même date, la communauté de communes prescrit l'élaboration d'un PLUi H dont le lancement des travaux est effectif en juillet 2016. La mise en œuvre de ce PLUi constitue l'action phare du PLH 2016-2021 et les travaux sur l'habitat qui y sont liés l'épine dorsale de la politique communautaire en la matière. Les quatre années de mise en œuvre du PLH sont donc rythmées par ce projet :

- présentation du diagnostic PLUi H en Conseil Communautaire le 4 juillet 2017,
- débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil Communautaire le 5 juillet 2018,
- intégration de Pont-Noyelles à la CCVDS le 1<sup>er</sup> janvier 2018, puis l'abandon du volet H du PLUi et lancement d'un nouveau PLH sur le nouveau périmètre en décembre 2018,
- année 2019 consacrée à la transformation du volet PLH du PLUi en PLH ex nihilo...

### 1. Pour mémoire, les axes du PLH 2016 - 2021

Les priorités de la Communauté de communes du Val de Somme en matière de logement et de foncier étaient déclinées en 4 orientations stratégiques, qui constituent les lignes directrices de la politique de la CCVDS en faveur du logement sur la période.

#### Orientation Stratégique 1

*Produire suffisamment de logements neufs pour répondre à la demande et assurer le développement équilibré du territoire*

#### Orientation Stratégique 2

*Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logement et en hébergement*

#### Orientation Stratégique 3

*Promouvoir un habitat durable et améliorer le cadre de vie*

#### Orientation Stratégique 4

*Animer et évaluer le Programme Local de l'Habitat*

Celles-ci sont déclinées en 16 orientations d'actions, qui définissent les champs d'intervention de la stratégie et 25 actions, qui décrivent les mesures concrètes et opérationnelles à mettre en place.



**Orientation Stratégique 1 : Produire suffisamment de logements neufs pour répondre à la demande et assurer le développement équilibré du territoire**

**Orientations d'actions :**

- Atteindre un objectif de production de 820 logements sur 6 ans
- Territorialiser la production de façon à favoriser le renouvellement urbain tout en maintenant l'importance des pôles

**Orientation Stratégique 2 : Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logement et en hébergement**

**Orientations d'actions :**

- Répondre aux besoins des personnes âgées
- Répondre aux besoins des jeunes
- Augmenter l'offre locative en rehaussant la programmation de logements locatifs sociaux, communaux et intermédiaires dans les pôles urbains, et dans les communes rurales qui le souhaitent
- Constituer une offre minimale en places d'hébergement temporaire.
- Maintenir la qualité d'accueil des gens du voyage dans l'aire de moyen séjour de Corbie
- Régulariser la situation de l'habitat léger de loisir
- Développer une offre d'hébergement touristique dans le Val de Somme

**Orientation Stratégique 3 : Promouvoir un habitat durable et améliorer le cadre de vie**

**Orientations d'actions :**

- Lutter contre le logement indigne et la précarité énergétique
- Encourager l'amélioration des performances énergétiques du parc ancien
- Favoriser une construction dense et le développement d'un habitat groupé
- Favoriser la qualité environnementale des opérations nouvelles

**Orientation Stratégique 4 : Animer et évaluer le Programme Local de l'Habitat**

**Orientations d'actions :**

- Animer la politique de l'habitat de la Communauté de Communes du Val de Somme
- Observer l'habitat dans le Val de Somme
- Evaluer la politique locale de l'habitat

### Les 25 actions à mettre en œuvre

- Produire 820 logements et territorialiser en priorisant le renouvellement urbain et en maintenant l'importance des pôles
- Développer l'offre locative sociale
- Développer l'offre en accession sociale à la propriété
- Mener une politique d'action foncière en faveur du logement locatif social et de l'accession sociale à la propriété
- Mener une politique d'investissement en faveur de l'hébergement temporaire
- Entretien et développer l'offre de logements communaux
- Conventionner la production de logements locatifs sociaux et en accession sociale avec un ou plusieurs opérateurs
- Engager une démarche d'élaboration du Plan Partenarial de gestion de la demande de logement social
- Relayer le dispositif d'aide aux travaux d'Adaptation du logement pour le Maintien des personnes Âgées à Domicile (AMAD)
- Relayer le dispositif « Habiter Mieux »
- Relayer le dispositif « Picardie Pass Rénovation »
- Mettre en place un régime de déclaration préalable de mise en location
- Elaborer un PLUI
- Mobiliser l'urbanisme réglementaire pour diversifier l'offre de logements
- Mobiliser l'urbanisme réglementaire pour favoriser la densité, la qualité urbaine et environnementale des opérations neuves
- Travailler en amont avec les lotisseurs et les pavillonneurs pour promouvoir la densité, la qualité urbaine et environnementale des opérations neuves
- Favoriser et encadrer le renouvellement urbain
- Mettre en place la taxe d'habitation sur les biens vacants depuis plus de 2 ans à l'échelle communale
- Mettre en place la taxe d'habitation sur les propriétés non bâties à l'échelle communale
- Amorcer un projet communautaire de régularisation de la situation des habitations légères de loisirs
- Maintenir la qualité d'accueil des gens du voyage dans l'aire de moyen séjour de Corbie
- Etablir une stratégie de développement de l'hébergement touristique dans le Val de Somme
- Se doter de l'ingénierie nécessaire au suivi et l'animation du PLH
- Monter un observatoire de l'habitat
- Evaluer le PLH

## 2. Rappel des objectifs de production de logements

Le PLH posait l'hypothèse d'un besoin en logements, à l'horizon 2021, de 820 logements, soit une production d'environ 137 logements par an.

Afin de favoriser la réflexion sur l'ensemble du territoire communautaire, ces besoins en logements ont été territorialisés.



Secteurs	Objectif de production 2016 - 2021
Corbie	240
Fouillooy	60
Villers-Bretonneux	160
Daours	25
Marcelcave	35
Secteur Centre	70
Secteur Est	40
Secteur Nord	35
Secteur Nord-Est	75
<i>dont Heilly</i>	10
<i>dont Méricourt-l'Abbé</i>	20
<i>dont Ribemont-sur-Ancre</i>	25
<i>dont autres communes</i>	20
Secteur Nord-Ouest	10
Secteur Ouest	70
Total	820

### 3. Détail et état d'avancement du programme d'actions

#### Axe 1 - Produire suffisamment de logements neufs pour répondre à la demande et assurer le développement équilibré du territoire

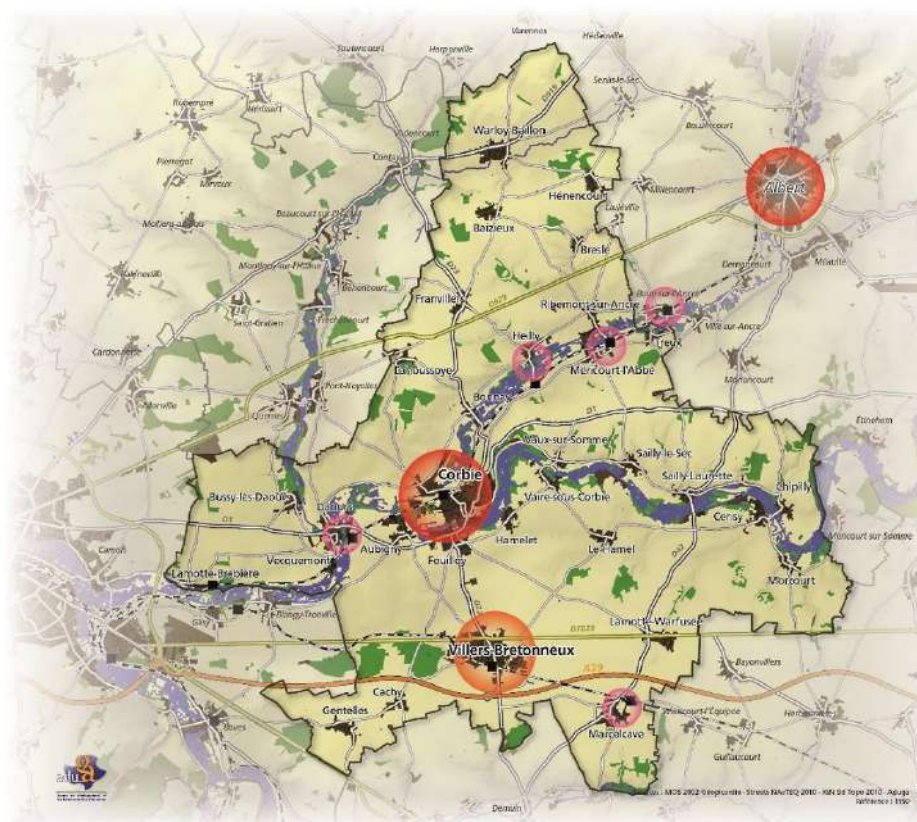
**Action 1 :** Produire 820 logements et territorialiser en priorisant le renouvellement urbain et en maintenant l'importance des pôles

273 logements ont fait l'objet d'un permis de construire entre 2015 et 2018, ils constituent l'estimation des livraisons depuis l'entrée en vigueur du PLH. Ils sont exclusivement individuels.

Avec ce rythme de production de 68,25 logements par an, le territoire est bien de dessous de l'objectif PLH initial de 137 logements pas an.

Si on ajoute les 227 logements en projets identifiés dans le cadre du diagnostic foncier du PLUi (pour lesquels il n'est par certain qu'ils soient tous livrés d'ici à la fin 2021), la production dans le temps du PLH s'élèverait à 500 logements soit 83 par an. Ce niveau de production représente 61% de l'objectif PLH initial. A noter dans les projets une opération de réhabilitation de friche (Moulin à Fouillooy) de 46 logements qui s'avère difficile eu égard au niveau trop élevé pour le secteur du prix de sortie estimé.

Concernant les 273 logements livrés, 57% en extension urbaine (156 logements individuels en lotissement) et 43 % en renouvellement urbain (117 logements). La mobilisation du foncier en Partie Actuellement Urbanisée peut encore progresser.



Géographiquement la répartition de la production s’est faite comme de la façon suivante :

- ➔ 24 % sur le Pôle majeur de Corbie/Fouilloz
  - 65 logements dont 48 en lotissement (74 %)
- ➔ 27 % sur le Pôle intermédiaire de Villers-Bretonneux
  - 73 logements dont 63 en lotissement (86 %)
- ➔ 12 % sur les Pôles relais TC (Daours, Marcelcave, Heilly, Méricourt-l’Abbe)
  - 34 logements dont 16 en lotissement (47 %)
- ➔ 26 % sur les communes rurales hors RNU
  - 72 logements dont 25 en lotissement (34 %)
- ➔ 11 % sur les communes rurales en RNU
  - 29 logements dont 4 en lotissement (14 %)

La production dans les pôles a représenté 63 % de la production totale ce qui est significatif, mais reste en dessous de l’objectif de 70 % fixé par le PLH.

**Axe 2 - Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logement et en hébergement**

**Action 2 : Développer l’offre locative sociale**

16 logements locatifs aidés à Villers-Bretonneux (projet SIP de 16 logements individuels en extension) soit 50% de la production totale de Villers-Bretonneux.

Cela représente 6 % de la production de logement de l'intercommunalité et 15 % seulement de l'objectif LLS fixé au PLH.

Parmi les projets et les opérations en cours de passage à l'opérationnel, une quarantaine de logements sont envisagés sur Marcelcave (10) et Corbie (30), ce qui porterait la production PLH à un peu plus de 50 %.

Le volet LLS du PLH peut être considéré comme un échec dont les causes sont multiples :

- Manque de motivation des communes sur le sujet,
- Frilosité des opérateurs locaux,
- Concentration de l'action communautaire sur la réaction du PLUi très chronophage au détriment de l'engagement des autres actions du PLH (recherche d'opérateurs, sensibilisation des communes...),
- Longueur des délais de passage à l'opérationnel...
- 

### Action 3 : Développer l'offre en accession sociale à la propriété

Aucune opération spécifique identifiée, un projet d'une dizaine de logements à Corbie sur la friche BVR.

Quelques ventes HLM sur Corbie (une quinzaine)

Un taux de recours au PTZ équivalent à celui du département 2.1 pour 1000 habitants (172 sur 2016-2018 dont 127 en neuf soit 74%).

### Action 4 : Mener une politique d'action foncière en faveur du logement social et de l'accession sociale à la propriété

Une parcelle de 5 103 m<sup>2</sup> acquise à Corbie pour 90 000 € et mises à disposition à la SIP pour un projet de 50 logements qui n'a pas avancé depuis.

Outre Corbie, les communes ne se sont pas vraiment approprié cette possibilité d'accompagnement foncier offerte par l'EPCI, elle reste relativement méconnue.

Il est difficile de mesurer si ce sont les communes qui ne souhaitent pas investir cette thématique ou si elles se sont résignées face au sentiment d'un recul de l'intérêt des opérateurs sociaux pour le territoire. Toujours est-il, que cette action n'a pas rencontré un franc succès pour le moment, ni du côté des communes, ni de celui des opérateurs potentiels...

### Action 5 : Mener une politique d'investissement en faveur du logement temporaire

Une étude de faisabilité a été menée pour 3 logements :

- deux à Corbie, l'un en partenariat avec l'association d'insertion « La Maisonnée », l'autre au dessus de l'école
- le 3ème à Villers-Bretonneux, mais aucune suite n'a été donnée car le logement initialement identifié s'est révélé trop dégradé.

La CCVDS a réservé un budget de 280 000 € pour cette action qui sera poursuivie dans le cadre du nouveau PLH.

La première tranche concerne le logement de Corbie avec La Maisonnée.

Parallèlement, les communes de Villers Bretonneux et de Fouilloy travaillent chacune sur un logement communal d'urgence.

#### Action 6 : Entretenir et développer l'offre de logements communaux

3 réhabilitations à Le Hamel avec Picardie Pass Rénovation et recherche d'optimisation thermique via un partenariat avec la licence thermique de l'UPJV. Ces logements sont commercialisés à ce jour.

Vente du logement communal d'Hénencourt

Chipilly : 3 logements en questionnement (Acquisition - amélioration + construction)

#### Action 7 : Conventionner la production de logements sociaux et accession sociale avec un ou plusieurs opérateurs

Démarche de structuration des besoins intercommunaux en matière de logement social proposé en décembre 2016 (Courrier + mail envoyés à l'ensemble des communes)

Peu de retour des communes (7)

- 3 communes pas ou peu intéressées
- 2 communes intéressées par des logements à l'adresse de population âgées (secteur en renouvellement urbain) – Warloy-Baillon, Hamelet
- 1 commune intéressée par des logements locatifs afin de proposer une alternatif au locatif privé insalubre (opportunité d'achat) – Chipilly
- 1 commune intéressée par un développement réel de l'offre (4 logements sociaux en plus des 3 logements communaux existant – Le Hamel)

Nouvelle tentative en 2018 dans le cadre du volet habitat du PLUi, envoi d'un questionnaire à l'ensemble des communes.

Meilleur taux de retour (25)

- 15 communes pas ou peu intéressées
- 2 communes intéressées avec des projets en cours, et qui ne souhaitent pas aller au-delà par la suite (Marcelcave et Corbie)
- 7 communes intéressée par des logements locatifs et / accession sociale (Bonnay, Cachy, Cerisy, Fouilloy, Le Hamel, Vecquemont et Warloy Baillon)
- 1 commune intéressée quelques unités permettant le relogement de ménages en cabane à l'année (HLL) – Vaire sous Corbie

Ces éléments ont été exploités dans le cadre du travail de rédaction du PLUi et du PLH, mais n'a pas été poussé plus loin pour le moment.

#### Action 8 : Engager une démarche d'Elaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande

L'obligation de mettre en place un dispositif de gestion partagée des demandes ne s'impose plus à tous les EPCI dotés d'un PLH approuvé, seuls les EPCI porteurs d'un quartier politique de la ville sont désormais concernés. De fait cette action n'a pas été engagée.

Par contre le droit à l'information subsiste pour la CCVDS, mais de façon moins encadrée. Le programme d'actions du prochain PLH en tiendra compte.

**Action 9 : Relayer le dispositif d'aide aux travaux d'Adaptation du logement pour le maintien des personnes âgées à domicile (AMAD)**

Outre la publication d'une information dans le bulletin intercommunal en mars 2015, cette action n'a pas été développée.

Pas de référent communal désigné.

**Axe 3 - Promouvoir un habitat durable et améliorer le cadre de vie**

Dans une logique de transversalité sur ces sujets, un partenariat avec l'ADIL (cofinancé par la collectivité) a été mis en place, celle-ci tient des permanences d'information sur le territoire à destination des particuliers.

**Action 10 : Relayer le dispositif « Habiter Mieux »**

Outre la publication d'une information dans le bulletin intercommunal en mars 2015, cette action n'a pas été développée.

Pas de référent communal désigné.

**Action 11 : Relayer le dispositif « Picardie Pass Rénovation »**

Outre la publication d'une information dans le bulletin intercommunal en mars 2015, cette action n'a pas été développée.

Pas de référent communal désigné.

**Action 12 : Mettre en place le régime de déclaration préalable de mise en location**

Action non engagée

**Action 13 : Elaborer un PLUi**

Projet de PLUi finalisé, deuxième arrêt de projet en octobre 2019, enquête publique en préparation

**Action 14 : Mobiliser l'urbanisme réglementaire pour diversifier l'offre de logement**

Action engagée via le PLUi et ses pièces réglementaires

**Action 15 : Mobiliser l'urbanisme réglementaire pour favoriser la densité, la qualité urbaine et environnementale des opérations neuves**

Action engagée via le PLUi et ses pièces réglementaires

**Action 16 : Travailler en amont avec les lotisseurs pour promouvoir la densité, la qualité urbaine et environnementale des opérations neuves**

Action non engagée au niveau intercommunal

Des initiatives communales existent

**Action 17 : Favoriser et encadrer le renouvellement urbain**

Action engagée via le PLUi, définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « renouvellement urbain » (pour les sites d'intérêt communautaire)

Mise en place d'un groupe de travail « renouvellement urbain » dès 2017

**Action 18 : Mettre en place la taxe d'habitation sur les biens vacants depuis plus de 2 ans à l'échelle communale**

Action non engagée

Position de principe pour 3 communes et discussion sur 2 autres communes

**Action 19 : Mettre en place la taxe d'habitation sur les propriétés non bâties à l'échelle communale**

Action non engagée

Existence de volontés de mise en place

**Action 20 : Amorcer un projet communautaire de régularisation de la situation des habitations légères de loisirs**

Action engagée via le PLUi

Le diagnostic est réalisé, un rendez-vous spécifique avec chaque commune concernée a été honoré, un groupe de travail spécifique a été mis en place. Il a permis l'élaboration d'une stratégie collective qui reste à valider.



A mettre en lien avec la politique de l'habitat concernant les situations de résidences principales (recherche de relogement en logements adaptés)

A mettre en lien avec la politique touristique (aménagement de parc résidentiels de loisirs)

Renouvellement des baux sur de courtes durées en attendant (fin PLUi prévu fin 2019-début 2020), fait par certaines communes mais pas toutes.

Non relocation quand départ d'un occupant (y compris quand un « repreneur » se présente), fait par certaines communes mais pas toutes.

Principe de mise en place d'une commission spécifique acté, mais pas effectif à ce jour.

#### **Action 21 : Maintenir la qualité de l'accueil des gens du voyage dans l'aire de moyen séjour de Corbie**

Reconduite de la convention de gestion de l'aire avec la DDTM en 2017 sur la base des informations 2015 et renouvellement du marché pour la gestion en 2017 (APREMIS)

Pour rappel, la révision du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage est en cours

#### **Action 22 : Etablir une stratégie de développement de l'hébergement touristique dans le Val de Somme**

8 porteurs de projets accompagnés

Dynamique d'amélioration qualitative de l'hébergement en cours

En lien avec le diagnostic agricole du PLUi, 8 projets de diversification des agriculteurs (gîtes, chambres d'hôtes etc) ont été identifiés.

Un projet hôtelier est lié au projet de ZACOM

En interrogation : cette thématique relève t'elle réellement du PLH ou plutôt d'un futur schéma de développement touristique ?

#### **Axe 4 – Animer et évaluer le Programme Local de l'Habitat**

##### **Action 23 : Se doter de l'ingénierie nécessaire au suivi et à l'animation du PLUi**

L'ingénierie était en place jusque début 2019, un recrutement est en cours pour le remplacement.

Mise en place effective de la transversalité et du développement territorial à poursuivre

##### **Action 24 : Monter un observatoire de l'habitat**

Action non engagée, mais les besoins d'approfondissement de ce PLH dans le PLUi alimentent d'ores et déjà la démarche d'observation. Un travail préparatoire a été mené avec l'ADUGA mais n'a pas été poursuivi.

### Action 25 : Evaluer le PLH

Bilan année 1 réalisé, les suivants ne l'on pas été.

En conclusion, le PLH 2016-2021 du Val de Somme a constitué une première pierre au travail de construction de la politique de l'habitat territoriale, il a apporté au élus les bases d'une culture habitat et une vision prévisionnelle et territorialisée de la programmation. Il a également permis l'affichage d'une stratégie dont la réalisation d'un PLUi, qui logiquement devait valoir PLH, était l'épine dorsale. La rédaction de ce PLUi, dont le projet est aujourd'hui finalisé et dont le volet H a été rendu caduque suite à une évolution du périmètre intercommunal, a permis de mettre en évidence la nécessité :

- d'une mise à jour du PLH dans un contexte de marché et d'évolution réglementaire qui évoluent vite,
- d'un approfondissement de certaines analyses,
- d'une redéfinition du programme d'actions puisque le premier était pour grosse partie centré sur la réalisation d'un PLUi,

donc logiquement, de rédiger un nouveau PLH...

## B – Éléments de diagnostic

### **Note concernant les traitements statistiques :**

*Un certain nombre de thématiques ont été traitées grâce à la base statistique Filocom. Cette base est soumise au secret statistique, tout résultat inférieur à 11 unités est non renseigné. Pour les communes les plus petites, le nombre d'éléments non renseigné est particulièrement important, c'est pourquoi il est difficile, pour obtenir des résultats intercommunaux de travailler par additions des données des communes composant l'intercommunalité.*

*Nous avons donc commandé également des traitements à l'EPCI. La dernière année disponible au moment de ces commandes étant antérieure à 2018, nous avons une base configurée avec l'EPCI tel qu'il était avant 2018, soit sans la commune de Pont Noyelles ! Toutefois, étant donné le poids de cette commune dans l'ensemble du Val de Somme (3,2% selon INSEE 2016), les conséquences statistiques ne pèsent qu'à la marge.*

### 1. Une armature territoriale proposée par le SCOT

En guise de préambule à cette partie, il est utile de rappeler que le SCOT du Grand amiénois a défini un classement typologique des communes dont le PLH doit tenir compte. En effet, le SCOT a réparti les communes en différents types en fonction de quatre indicateurs : population, niveaux de revenus, nombre d'emplois et présence de transports en commun. Cette typologie est importante car elle est associée à des objectifs différents en matière de densités, de formes d'habitat, de production de logements sociaux...

A l'époque de la rédaction du SCOT, au sein du Val de Somme, on trouve les types suivants :

- **Un pôle majeur structurant :**

Corbie et Fouilloy constituent ensemble l'un des 3 pôles majeurs du Pays du Grand Amiénois (avec Albert et Doullens). Ces pôles se caractérisent par un poids démographique important, la présence d'activités économiques et d'équipements.

- **Un pôle intermédiaire structurant :**

Villers-Bretonneux est un des 7 pôles intermédiaires du Pays du Grand Amiénois.

Ces pôles intermédiaires polarisent équipements, services, emplois, et structurent des bassins de vie à dominante rurale.

- **4 communes de la couronne Amiénoise :**

Il s'agit de Bussy-lès-Daours, Cachy, Gentelles et Lamotte-Brebière. La couronne amiénoise est caractérisée par une fonction résidentielle dominante, une dépendance aux fonctions du pôle urbain d'Amiens, et par une attractivité et une dynamique résidentielle forte.

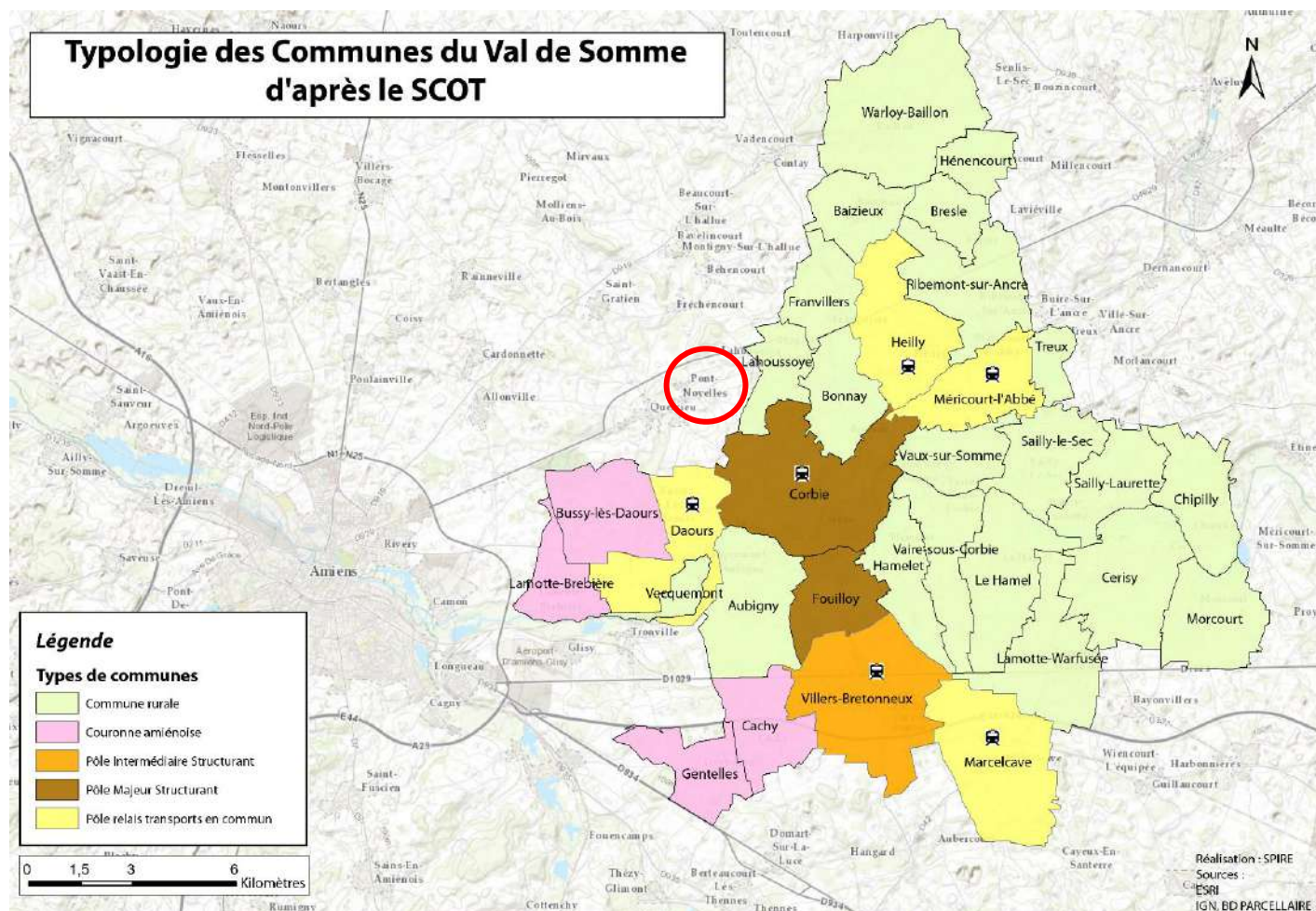
- **4 pôles relais transport en commun :**

Il s'agit de Daours, Heilly, Marcelcave, Méricourt-l'Abbé. Ces pôles relais sont caractérisés par une physionomie rurale, mais comportent une fonction transport en commun (*gare*) qui complète l'offre

des pôles structurants. La préservation de cette fonction est un enjeu important pour l'avenir dans ces communes. A noter une particularité : les communes de Daours (*pôle relais*) et de Vecquemont (*commune rurale*) forment une entité urbaine continue.

- **21 communes rurales :**

A l'échelle du Grand Amiénois, les communes rurales ont accueilli la majorité de la croissance démographique au cours de la dernière décennie. L'enjeu est d'offrir les services dont cette population a besoin et de maîtriser la consommation foncière.



L'entrée de Pont Noyelles amène une nouvelle typologie : le pôle relais équipements et services. Ces pôles relais sont caractérisés par une physionomie rurale, mais comportent une fonction équipements et/ou services (*commerce*) qui complète l'offre des pôles structurants. La préservation de cette fonction est un enjeu important pour l'avenir dans ces communes. A noter une particularité : la communes de Pont Noyelles (Val de Somme) et celle de Querrieu (*Territoire Nord Picardie*) forment une entité urbaine continue et constituent à elles deux le pôle relais équipements et services.

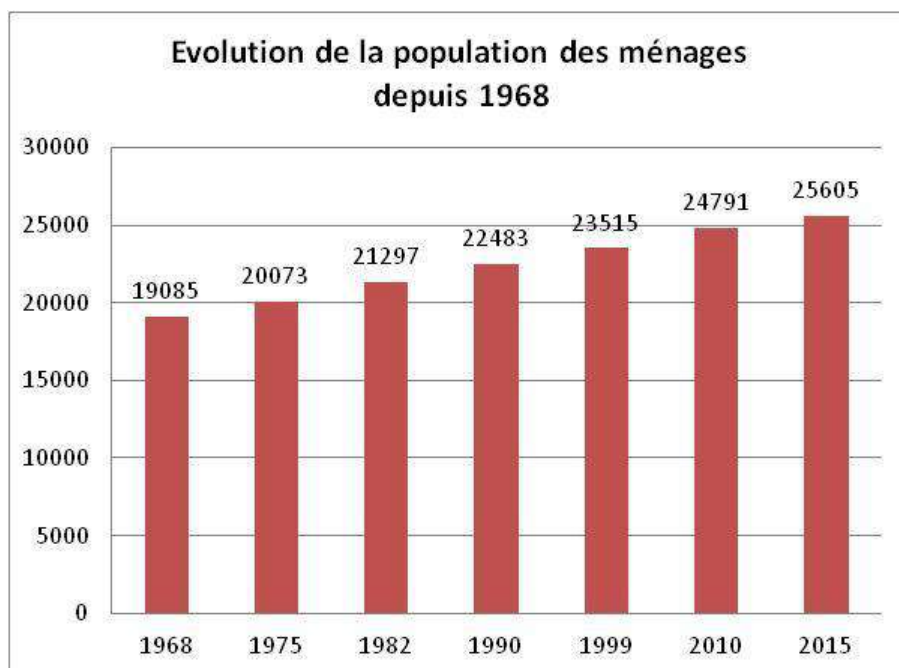
## 2. La démographie au cœur des besoins en logements de la population

Connaître les tendances socio-démographiques à l'œuvre dans le Val de Somme est le prérequis essentiel pour réaliser le PLH. En effet, les évolutions démographiques sont étroitement liées à la demande et à la production de logements : d'une part produire des logements permet aux communes de conserver voire d'augmenter leur population, d'autre part l'évolution de la population influence les besoins en logements et donc la réponse à y apporter.

### 2.1. A l'échelle du Val de Somme : une population qui progresse, portée par un solde migratoire positif

#### 2.1.1. Une croissance démographique portée par son dynamisme et sa régularité

En 2015, la Communauté de Communes du Val de Somme comptait 25 605 habitants. Comme l'indique le graphique suivant, la population intercommunale a connu une croissance constante depuis 1968 :



Source : INSEE, RP 1968 - 2015

En presque 50 ans, le territoire a gagné plus de 6500 habitants. Les échanges avec les maires et les dynamiques de marché observées nous indiquent que cette croissance se poursuit.

Deux éléments apparaissent comme remarquables dans cette évolution : d'une part sa continuité, et d'autre part sa régularité.

Depuis le milieu des années 80, cette croissance est plus dynamique que celles du département et du Grand Amiénois, sans toutefois atteindre la dynamique de territoires **plus directement périurbains** comme l'était Bocage Hallue par exemple. *Le diagnostic économique du PLUi révèle que l'ex CCBH ne comprenait en 2013 que 32 emplois pour 100 actifs occupés, contre 59 pour la CCVDS. Ce qui fait du Val de Somme un territoire un peu moins dépendant de l'agglomération voisine que d'autres.*

Autrement dit, même si son développement est en grande partie d'exogène : le territoire a su tirer parti de son positionnement à proximité d'Amiens (et d'Albert, mais de manière secondaire) pour alimenter son développement résidentiel, il l'est moins que d'autres territoires comparables.

Le Val de Somme se place en position intermédiaire, entre 2 types de territoires :

- D'une part les territoires totalement périurbains, comme la CC de Bocage Hallue qui a connu une croissance démographique très forte et très précoce.
- D'autre part les CC du Pays du Coquelicot ou du Santerre, qui ont beaucoup moins bénéficiées de la « locomotive » amiénoise, et dont la démographie a été plus atone.

La CCVDS apparaît donc comme un territoire dynamique, au profil original qui, sans être totalement « périurbain », bénéficie fortement du voisinage d'Amiens.

### 2.1.2. Un profil original dans l'ensemble du Grand Amiénois

La croissance du Val de Somme (+0,65%/an sur 2010-2015) repose uniquement sur le solde migratoire. Le solde naturel (nul sur 2010-2015) est dû à un fort vieillissement de la population. Ceci est à considérer indépendamment de la présence de plusieurs EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et maisons de retraite, puisque l'analyse porte ici sur la population des ménages dans laquelle les personnes en résidence ne sont pas comptées (environ 800 personnes hors ménages<sup>1</sup> sur le territoire). Ainsi la faiblesse du solde naturel demeure un trait marquant du territoire.

Par ailleurs, la CCVDS est le seul territoire avoir connu un solde migratoire positif et stable sur l'ensemble de la période. Pour la CCBH par exemple, il a été très élevé avant 1990, puis légèrement négatif par la suite. Ainsi contrairement à d'autres territoires du Grand Amiénois (notamment les plus périurbains), ces soldes migratoires et naturels ont été assez réguliers et n'ont pas connu de périodes de forte progression depuis les années 70. Le Val de Somme présente donc un profil original : bénéficiant fortement du voisinage d'Amiens, sans que la notion de « périurbain » ne s'y applique totalement.

Afin d'apporter des éléments d'explications sur le solde migratoire du Val de Somme, deux cartes ont été extraites de la Stratégie Habitat du Grand Amiénois. Certes elle est maintenant datée, mais les tendances générales n'ont pas changé et nous analysons ici de tendances de longue durée.

La première présente les principaux échanges migratoires entre EPCI du Grand Amiénois. La seconde présente les échanges entre chaque EPCI et le reste de la France.




---

<sup>1</sup> Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

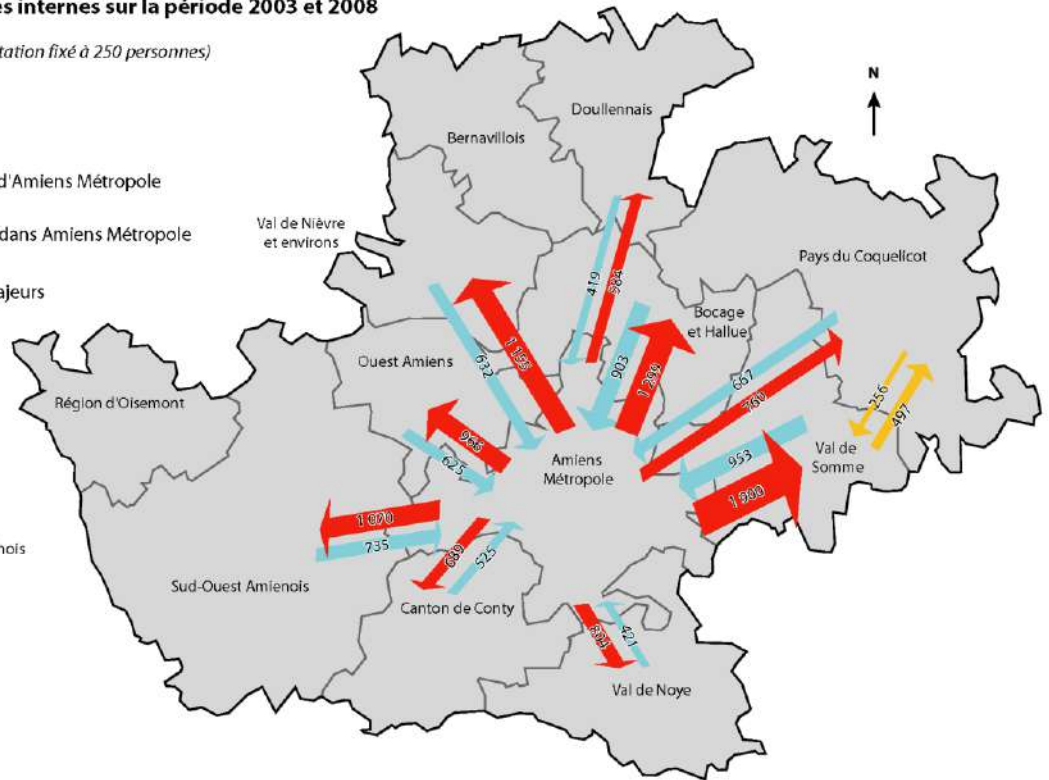
**Pays du Grand Amiénois**  
Echanges migratoires internes sur la période 2003 et 2008

(seuil minimal de représentation fixé à 250 personnes)

Typologie des flux :

-  Flux sortants d'Amiens Métropole
-  Flux entrants dans Amiens Métropole
-  Autres flux majeurs

 Pays du Grand Amiénois



Source : INSEE, migrations résidentielles 2003 - 2008  
Fond : IGN Géofla  
Traitement : SPIRE

0 5 10 km

Le Val de Somme apparaissait comme le premier récepteur de flux migratoires depuis Amiens Métropole. Il s'agit principalement de ménages primo-accédants qui s'agrandissent ou sont sur le point de s'agrandir, et qui recherchent un logement individuel accessible (*en termes de prix*) non loin d'Amiens.



Des ménages font également le trajet inverse (*ils sont moitié moins nombreux néanmoins*). Il s'agit principalement de jeunes décohabitants à la recherche d'un premier emploi, ou d'étudiants.

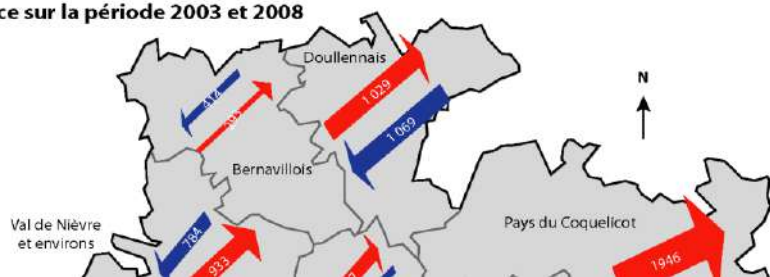
Les échanges entre le Val de Somme et le reste de la France sont déficitaires. Le Val de Somme présente le troisième plus important flux vers le reste de la France. Les ménages qui quittent le Val de Somme sont notamment des jeunes qui vont étudier ou chercher un emploi dans une grande ville (*950 ménages quittaient le Val de Somme pour Amiens Métropole, tandis que 1600 ménages quittaient le Val de Somme pour une autre destination hors du Grand Amiénois*).

**Pays du Grand Amiénois**  
Echanges migratoires avec le reste de la France sur la période 2003 et 2008

(seuil minimal de représentation fixé à 250 personnes)

Typologie des flux :

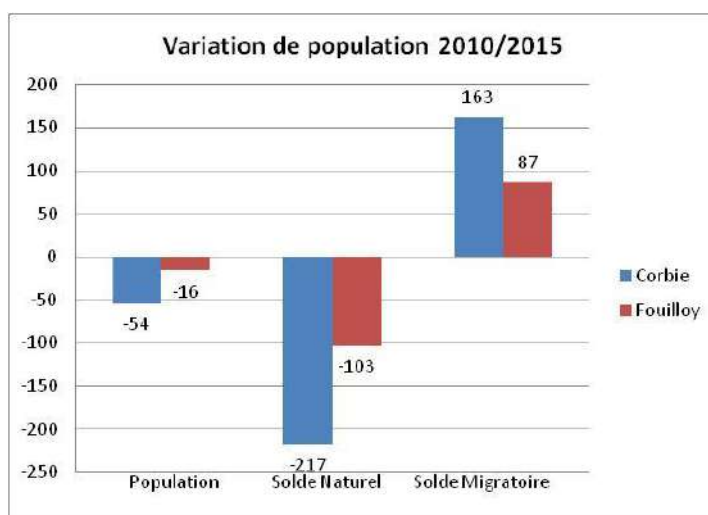
-  Départs vers le reste de la France
-  Arrivées depuis le reste de la France



### 2.1.3. Des disparités internes qui s'accroissent

Depuis 1999, ce sont l'Est et le Sud du territoire qui ont connu la croissance démographique la plus spectaculaire.

Les évolutions récentes sont plus contrastées. Corbie / Fouilloy et plusieurs communes voisines voient leur population diminuer. Tandis que les parties ouest et sud du territoire demeurent dynamiques. Sur Corbie / Fouilloy, les arrivées de nouveaux ménages ne suffisent plus à compenser le desserrement de la population.



Ainsi, depuis

*Source : INSEE, RP 2015*

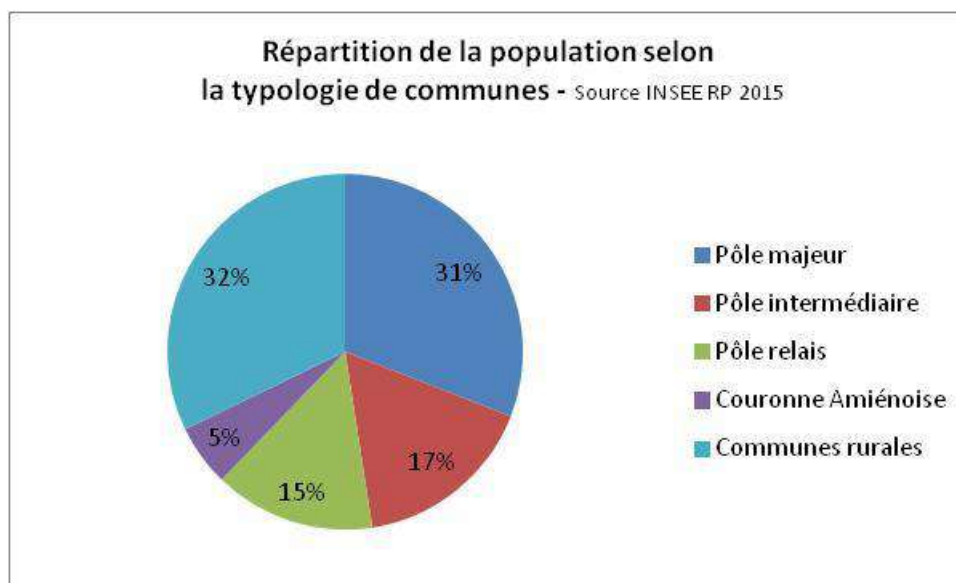
– Fouilloy a peu bénéficié de la dynamique démographique

1999, le pôle Corbie

En 2015, la population se répartissait comme suit entre les différents types de communes : environ 1 tiers de la population dans les communes rurales, un tout petit peu moins mais également proche d'1



tiers dans le pôle majeur, 17% dans le pôle intermédiaire, 15% dans les pôles relais et 5% dans la couronne amiénoise.



Ainsi, près de 48% de la population intercommunale vit dans un pôle majeur ou intermédiaire. La part de la population vivant dans un pôle atteint 63% si on intègre les pôles relais. Ainsi, le maillage relativement serré du territoire en pôles permet à la majorité de la population d'avoir accès à une offre de service minimale.

En termes d'évolution, sur la période 1999/2015, il apparaît que les communes rurales ont capté presque la moitié de la population gagnée par le territoire. Les communes de la couronne amiénoise ont également connu une croissance relativement forte. Cette évolution a une double explication :

- d'une part, comme indiqué dans les volets tourisme et foncier du PLUi, les communes de l'Est du territoire ont bénéficié de la remise sur le marché de résidences secondaires. Alors que dans le même temps les prix deviennent prohibitifs pour les primo-accédants à l'Ouest, cette opportunité a permis à ce secteur d'accueillir une population nouvelle et de connaître une poussée démographique importante,
- d'autre part, les communes du Sud (qui bénéficient d'une excellente accessibilité avec l'autoroute, la D1029, et la voie ferrée) ont connu un rythme de construction important.

A l'inverse, le pôle majeur se distingue par une captation de la population gagnée particulièrement faible. Cette situation semble s'expliquer par 2 facteurs :

- un taux de construction relativement faible à Corbie et Fouilloy (décelé par le PLH précédent). Ce diagnostic semble confirmé par le volet foncier du PLUi : le pôle majeur ne représente que 17% de la consommation foncière à vocation habitat,
- un taux de vacance qui est passé à Corbie de 4% en 1999, à 6% en 2008, à 7,2% en 2015.

**Éléments à retenir sur l'évolution du nombre d'habitant à l'échelle du Val de Somme**

La CCVDS a connu depuis 1968 une croissance démographique remarquablement linéaire. Cette dynamique est entièrement due à un solde migratoire positif, c'est-à-dire à l'installation de ménages venus de l'extérieur.

Les comparaisons entre territoires montrent que, comme sur d'autres thématiques, le Val de Somme présente un profil original : bénéficiant fortement du voisinage d'Amiens, sans que la notion de « périurbain » ne s'y applique totalement.

**Éléments à retenir sur les dynamiques internes d'évolution de la population**

L'analyse de la situation en 2015 fait apparaître que plus de la moitié de la population vit dans des pôles au sens du SCoT : 48% dans les pôles majeurs et intermédiaires, 63% dans l'ensemble des pôles (dont certains comme Heilly ne disposent que d'une gare ou comme Pont Noyelles qui bénéficie de sa proximité directe avec Querrieu). Il s'agit d'un atout du territoire, qui offre des services (au moins des services de proximité ou une gare) à la majorité de sa population.

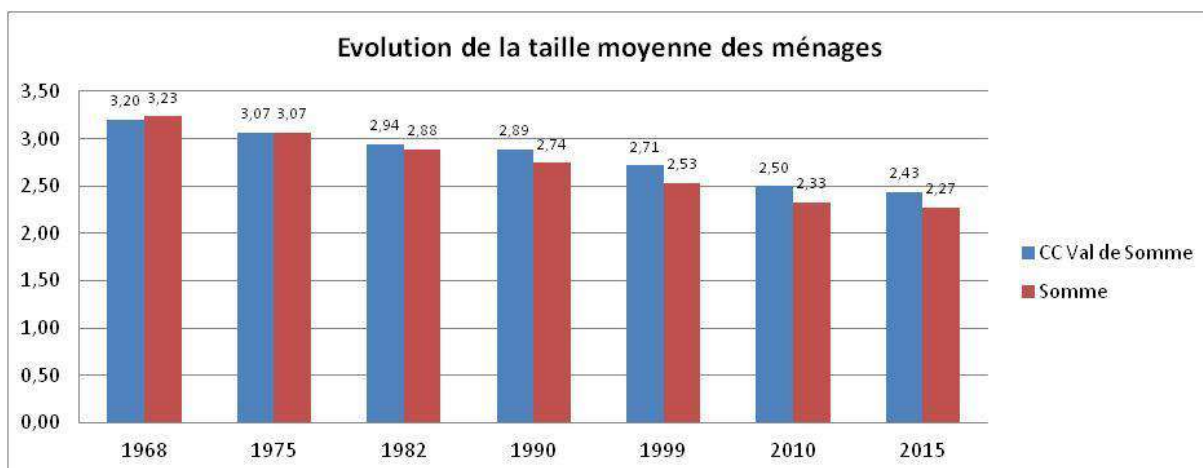
En revanche, la dynamique démographique de la période 1999 – 2015 a faiblement bénéficié au pôle majeur : les nouvelles populations ont tendance à s'installer hors des communes les mieux dotées en équipements et services.

## 2.2. Un territoire touché par le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages est une évolution de fond de la société française, que l'on mesure aussi bien à l'échelle nationale qu'à l'échelle locale. Il consiste en une diminution de la taille moyenne des ménages, et en une augmentation rapide de leur nombre. Cette évolution est sous-tendue par plusieurs phénomènes : d'une part le vieillissement de population (voir plus bas), et d'autre part l'évolution des modes de vie (avec de plus en plus de gens qui vivent seuls ou sans enfants, même parmi la population jeune, et une augmentation des familles monoparentales).

### 2.2.1. Un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue, mais qui reste supérieur à la moyenne du Département

Comme le montre le graphique ci-après, le desserrement des ménages est observable sur le Val de Somme, en effet, la taille moyenne des ménages est passée de 3,20 à 2,43 entre 1968 et 2015. On peut constater que ce desserrement a été moins marqué qu'aux échelles de comparaison : si le point de départ était similaire, en 2015 on ne comptait que 2,27 personnes par ménages à l'échelle du Département. Ainsi le territoire conserve encore un profil plus familial que la moyenne départementale.



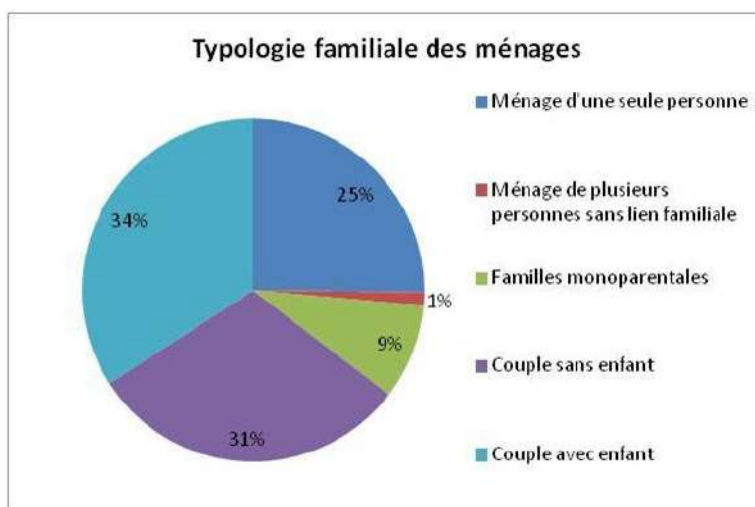
Source : INSEE, RP 1968 - 2015

### 2.2.2. Des ménages d'une ou deux personnes majoritaires, et relativement âgés

Comme le montre le graphique ci-contre 1 ménage sur 4 est composé d'une personne seule et près de 1 sur 3 est un couple sans enfant.

Cette mesure de la part des petits ménages ne suffit pas à caractériser la population du Val de Somme. En effet, on peut s'interroger sur l'âge de ces petits ménages : s'agit-il de personnes jeunes ou de personnes âgées ? Parmi les personnes seules ½ a plus de 80 ans et près de ¼ a entre 65 et 79 ans.

Parmi les couples sans enfants, 1/3 a plus de 65 ans



Source : INSEE, RP 1968 - 2015

Cette observation est intéressante en termes de perspectives : les petits ménages qui ont des chances de s'agrandir sont peu nombreux, ce qui signifie que le nombre de petits ménages va demeurer important dans les années à venir (avec notamment un « réservoir » de 40 – 64 ans très important).

Pour compléter l'analyse, il faut signaler que sur la période 2010-2015, la baisse du nombre de couples avec enfants est peu marquée : cette population a stagné. On peut supposer que cette stagnation est le résultat de nouvelles arrivées (rappelons que la croissance de la population sur le territoire est due à un solde migratoire positif). Par ailleurs les familles monoparentales (qui restent toutefois largement minoritaires), sont en nette progression.

Le pôle majeur est particulièrement typé avec les taux de personnes seules et familles monoparentales les plus élevés (*on peut légitimement supposer que le taux de familles monoparentales est lié à la présence d'un parc social important, qui offre une possibilité de logement aux ménages les plus fragiles*), et les taux de couples sans enfant et de couples avec enfants les plus faibles.

Le pôle intermédiaire et les pôles relais sont dans une position intermédiaire avec une répartition proche de la moyenne intercommunale.

La couronne amiénoise possède un faible taux de personnes seules, et un fort taux de couples avec enfants.

Les communes rurales sont caractérisées par le taux de couples sans enfant le plus élevé. Leur taux de familles avec enfants est également élevé (*2<sup>ème</sup> plus important*). A l'inverse, la proportion de familles monoparentales est la plus faible.

Cette évolution structurelle des ménages s'accompagne d'une augmentation rapide de leur nombre. En effet, l'une des conséquences du desserrement des ménages est une rapide progression du nombre de ménages, qui croît nettement plus vite que la population.

Dans tous les types de communes, le nombre de personnes seules a augmenté, quoique cette augmentation soit un peu moins marquée dans les communes rurales et dans le pôle majeur (*mais ce dernier est caractérisé malgré cela par la proportion de personnes seules la plus forte*).

L'augmentation du nombre de couples sans enfant est également générale, mais des écarts apparaissent : les communes rurales et celles de la couronne amiénoise ont connu les variations les plus fortes, tandis que le pôle majeur et les pôles relais ont connu une augmentation plus modeste.

Le nombre de familles monoparentales a augmenté partout sauf dans la couronne amiénoise. L'augmentation a été très forte dans les pôles structurants (*Corbie, Fouilloy, Villers-Bretonneux*).

Le nombre de couples avec enfants a augmenté modestement dans les communes rurales et celles de la couronne amiénoise. Il a diminué dans le pôle majeur, et a stagné dans les autres communes.

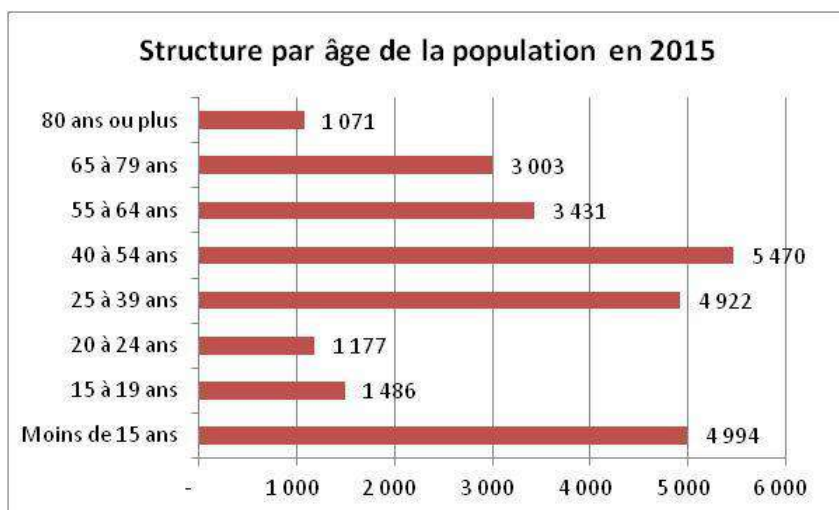
Le desserrement des ménages alimente par conséquent la demande en logements : le besoin en résidences principales augmente plus vite que la population. Néanmoins, comme l'ont montré les observations précédentes, le desserrement des ménages ne génère pas seulement des besoins nouveaux en termes quantitatifs, mais également en termes qualitatifs.

En effet, cette évolution doit avoir une incidence forte sur l'offre de logements : la production orientée exclusivement vers le pavillon (*qui est un grand logement*) n'est pas en mesure de répondre à toutes les demandes, et de suivre l'évolution démographique constatée. Pour répondre à la demande, une diversification de l'offre en termes de taille de logements est nécessaire.

### 2.3. Une tendance au vieillissement de la population

A l'instar de la tendance nationale, on observe sur le Val de Somme une forte tendance au vieillissement de la population : près de 1200 personnes de plus de 65 ans de plus depuis 1999. Cette tendance semble loin d'être terminée puisque qu'on observe également une forte croissance de la classe 45 – 64 ans (+ 1100 personnes). En effet, le vieillissement relève ici plus d'une augmentation des 40 ans et plus, que d'une baisse des populations jeunes (baisse des 15-39 ans :- 500 personnes). Le

recul des 15 – 29 ans (jeunes adultes) peut également être considéré comme enjeu : un défaut de « fixation » de cette population sur le territoire pourrait freiner le renouvellement des générations.



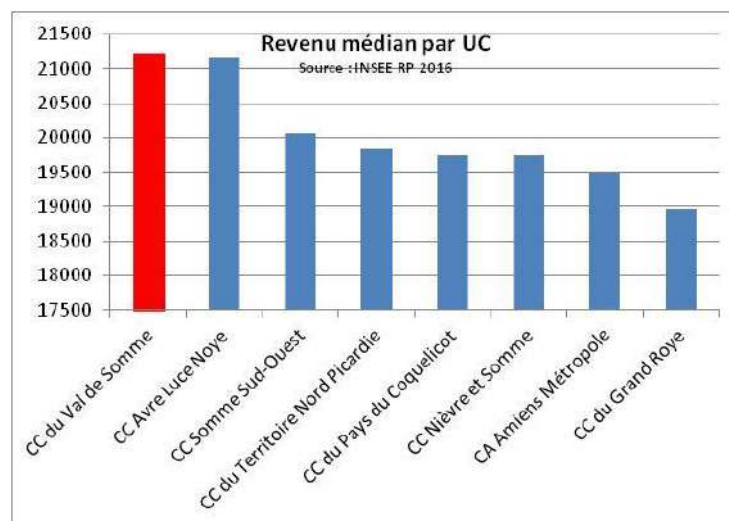
Source : INSEE, RP 2015

En terme de répartition géographique de la population âgée (75 ans et plus), il apparaît de manière logique, que les communes dotées de services et porteuse d’EHPAD ressortent : Corbie, Fouilloy, Villers-Bretonneux, Warloy-Baillon. Néanmoins, il est intéressant de noter que certaines communes disposant d’une offre de services plus limitée comportent également une population âgée relativement importante : Ribemont-sur-Ancre, Cerisy, Sailly-le-Sec, Sailly-Laurette...

Le vieillissement de la population est donc une tendance qui concerne l’ensemble du territoire.

## 2.4. Des niveaux de ressources relativement élevés

En 2016, le revenu brut imposable médian par unité de consommation de l’ensemble de la population était comparable à celui du niveau national (21 227 € contre 21 264 €). Ce niveau de ressources est le plus élevé de l’ensemble du Grand Amiénois.



**RAPPEL**

**Qu'est ce que le revenu médian ?**

Niveau de revenu tel que la moitié de la population considérée gagne moins et l'autre moitié gagne plus. Il se différencie du revenu moyen qui est la moyenne de l'ensemble des revenus de la population considérée.

**Qu'est ce que l'unité de consommation ?**

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

**Qu'est ce qu'un emménagé récents ?**

Un emménagé récent est une personne recensée dans une résidence différente de celle qu'elle occupait 5 ans auparavant.

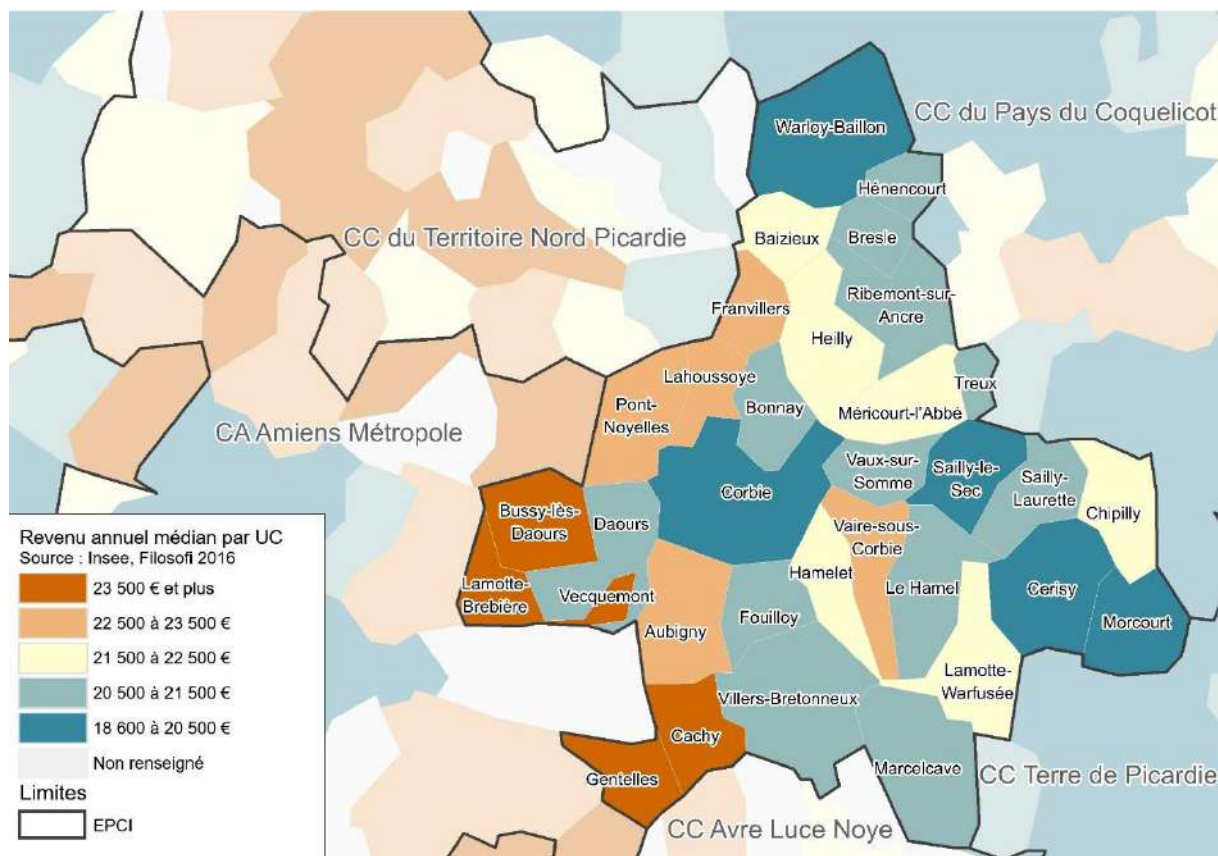
L'analyse des revenus à l'échelle communale montre que le territoire est extrêmement hétérogène sur ce point. Toutefois, nul doute, et la carte ci-après le montre bien, que la proximité de l'agglomération a une incidence sur les niveaux de revenus des ménages. Ces facteurs de proximité, couplés à la fonction des communes, influent sur les niveaux de prix fonciers et immobiliers.

Ainsi, on note de fortes disparités au sein du territoire :

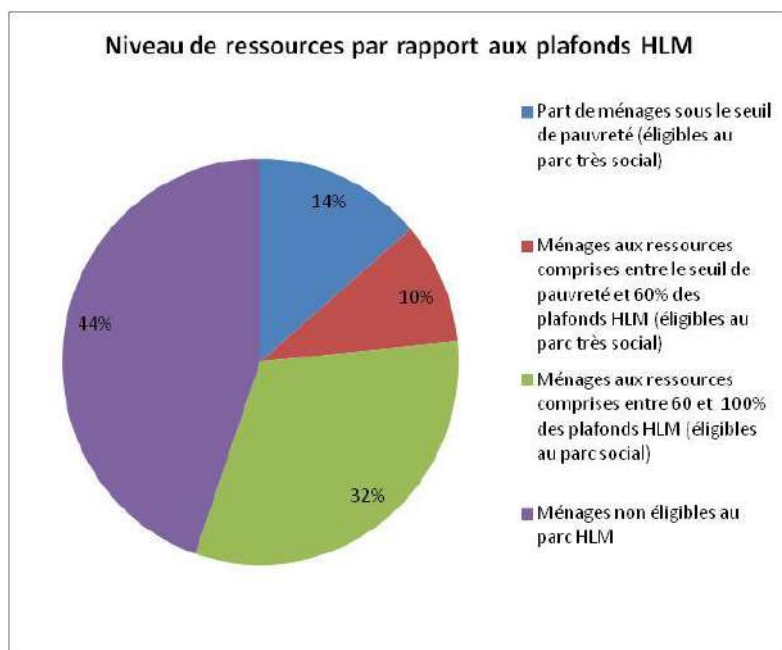
- Il apparaît clairement que les communes situées à proximité immédiate d'Amiens sont les plus riches. Cette proximité d'Amiens en fait des communes très attractives, ce qui fait augmenter les prix fonciers et immobiliers, et par un effet de tri des nouveaux arrivants par le marché, augmenter le revenu des habitants.
- A l'inverse, l'est de la Communauté de Communes est marqué par des niveaux de revenus plus faibles (*il convient de noter que la catégorie aux revenus les plus faibles se situe autour de 19 500, soit à proximité du revenu médian de la Somme*). Ces communes sont plus éloignées et n'ont pas encore connu la même augmentation des prix.
- Enfin, Corbie est caractérisée par un revenu médian relativement faible au sein de la Communauté de Communes. Cette situation est due au fait que Corbie dispose d'une offre locative privée et surtout sociale qui lui permet d'accueillir des ménages modestes qui trouveraient plus difficilement un logement dans le reste du territoire.

La commune du Val de Somme où le revenu médian est le plus faible est Cerisy (18 601 €/UC), tandis que celle où le revenu médian est le plus élevé est Bussy-lès-Daours (24 656 €/UC). L'écart est donc de 6 055 €/UC. Il était de 2000 de plus élevé au moment de la rédaction du 1<sup>er</sup> PLH. Ce sont les revenus sur Cerisy qui ont augmenté tandis que ceux sur Bussy stagnaient. La tendance à l'augmentation des revenus en 2<sup>ème</sup> couronne observée alors se poursuit. Est-ce à dire que les écarts de prix entre l'est et l'ouest du territoire se réduisent ?

Ainsi, les revenus par commune sont représentatifs de la division sociale de l'espace qui sévit à l'échelle de l'ensemble de l'aire urbaine d'Amiens (*Pays du Grand Amiénois élargi*) résultant de la pyramide des prix fonciers et immobiliers. Cette pyramide des prix détermine une spécialisation des communes dans l'itinéraire résidentiel dont la tendance spontanée va à l'encontre d'une mixité sociale et générationnelle.



Plus globalement la population du territoire se caractérise par une mixité des revenus, mais avec une part significative de ménages pauvres. En effet, 56% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, 24% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds des plafonds HLM et 14% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.



Source : Fiche de synthèse Anah Filocom 2013

### Éléments à retenir sur l'évolution de la structure interne de la population

Le Val de Somme est concerné par deux grandes tendances :

- **Le desserrement des ménages**, avec une taille moyenne des ménages qui diminue et un nombre de ménages qui croît rapidement. Ce desserrement est alimenté par le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie.

Si le territoire conserve un profil plus familial que la moyenne du Département, les ménages d'une à deux personnes représentent désormais 55% des ménages.

Par ailleurs, si le nombre de couples avec enfants stagne, celui des couples sans enfants et des familles monoparentales progresse.

- **Le vieillissement de la population**, qui se manifeste au sein de la CCVDS par une forte progression de toutes les catégories de plus de 45 ans.

La catégorie charnière des 45 – 59 en particulier a fortement progressé au cours de la dernière décennie, ce qui laisse penser que le vieillissement perçu va se poursuivre dans les années à venir.

Le recul des 15 – 29 ans pose la question de la fixation des jeunes ménages sur le territoire, et du renouvellement des générations, d'autant plus dans un contexte de disponibilité d'emplois.

- **Une population aux ressources hétérogènes**, tant géographiquement qu'en strates de revenus, avec une part significative de ménages pauvres : près d'un sur 4.

**De manière générale, la structure de la population connaît des évolutions assez profondes qui ont des répercussions sur les besoins en logements, en déplacements, en équipements et services etc...**



### 3. L'offre de logements comme support des dynamiques de peuplement

Il s'agit ici de qualifier l'offre de logement présente sur le territoire, d'analyser comment elle est occupée et de déterminer à quels demandeurs elle s'adresse :

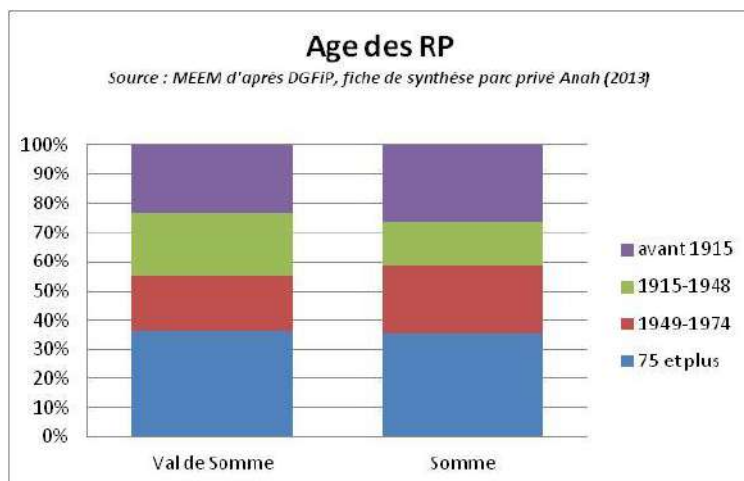
- L'identification du parc ancien et de son état permettra de mesurer les besoins en amélioration. Plus la part de logements anciens est importante, plus le potentiel de rénovation peut être important.
- La structure du parc des résidences principales comparée à celle de la population permettra d'identifier les difficultés de tel ou tel type de ménages : insuffisance du parc locatif, manque de petits logements...
- La comparaison des différents segments du parc et de leur occupation permettra d'affiner le rôle de chaque segment.

#### 3.1. Un parc relativement ancien

L'analyse de l'année de construction des résidences principales montre le caractère assez ancien du parc. En effet, 62,4% des résidences principales ont été construites avant 1975 (c'est un peu moins que le taux départemental 64,7%). L'année 1975 marque le début des normes de construction plus « rigoureuses » en matière thermique, mais il faudra encore attendre une à deux décennies pour entrer dans des aires de production véritablement économes en énergie. L'ensemble de ces logements (près de 6230) est donc susceptible de présenter outre des risques sur le plan énergétique, des risques électriques, des risques de saturnisme (peintures au plomb)...

Le Val de Somme est également le territoire du Grand Amiénois où la part de logements d'avant 1949 est la plus forte (plus de 30%).

La proportion de logements d'avant 1975 est plus élevée chez les locataires du privé (72%) que chez les propriétaires occupants (61,8%). A noter ici que près de 42% du parc HLM est aussi du parc d'avant la généralisation de l'application des normes thermiques.



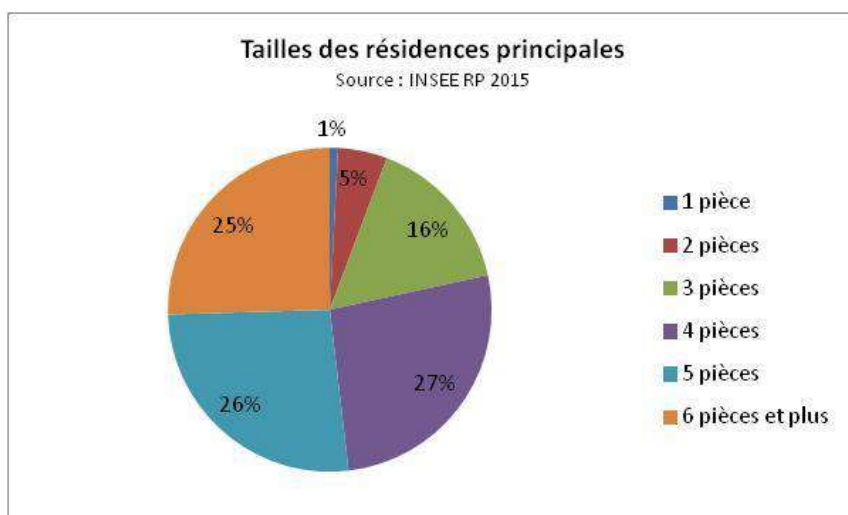
Quelques opérations de type « groupe maison familiale » ou opérations HLM des années 80, sont elles aussi connues pour leur caractère énergivore.

### 3.2. Un parc de logement individuel

Les logements présents sur la communauté de communes sont en majorité des maisons individuelles (89,4%), ce qui révèle une faible densité de construction. Couplée à l'âge du parc, cette caractéristique permet de qualifier la morphologie « rurale » de l'offre de logement de ce territoire.

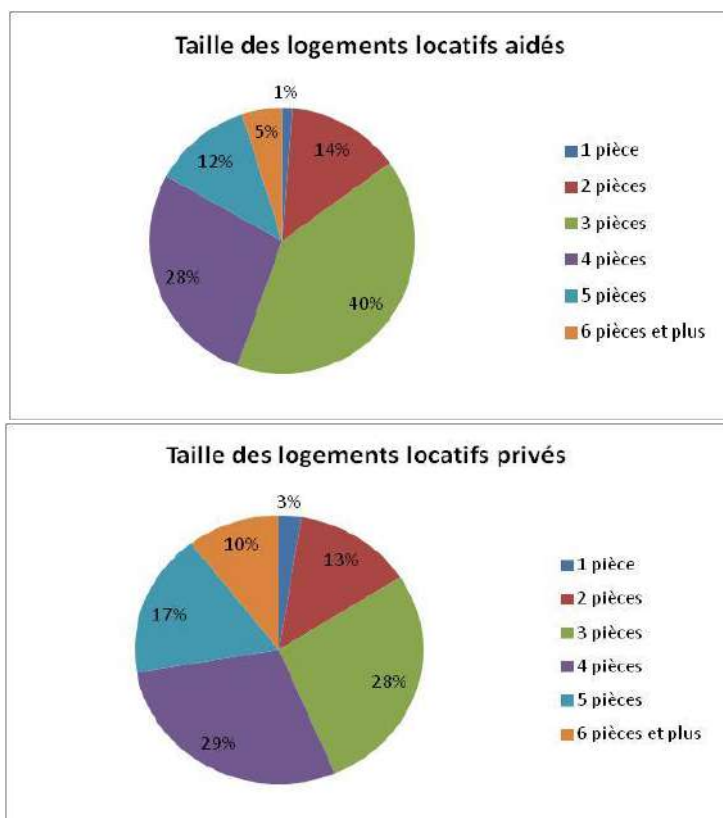
### 3.3. Une offre de logement de grande taille

Le parc de logement était en 2015 essentiellement composé de biens de grande taille. La part de logements de moins de 3 pièces est extrêmement faible (6%). Cette part passe à 22% seulement si on y ajoute les 3 pièces. La faiblesse de l'offre de petite taille sera à rapprocher des prix de l'offre locative. Ces deux éléments corrélés pointent du doigt la difficulté plus importante pour les petits ménages à réaliser leur parcours résidentiel (jeunes décohabitants, isolés de tous âges, familles monoparentales, personnes âgées dont le logement est devenu trop lourd à entretenir,...).



Pour mémoire, les petits ménages (1 et 2 personnes) représentent 55% des ménages du territoire. Il y a donc ici un écart important entre taille des logements (4,3 pièces) et taille des ménages (2,4 personnes). C'est une caractéristique fréquente dans les territoires ruraux à la population vieillissante qui peinent à diversifier leur offre de logement. Ici, 77% des ménages de 1 personne sont âgés de plus de 65 ans. Ils sont massivement propriétaires de grands logements (85% des plus de 65 ans sont propriétaires et 76% des logements de propriétaires occupants sont de grands logements), d'où beaucoup de sous occupation. Toutefois, cette problématique ne concerne pas que les ménages âgés. En effet, quand le territoire est attractif et surtout porteur d'emplois comme le Val de Somme, cela nuit non seulement aux parcours résidentiels des petits ménages vieillissants, mais aussi à la capacité pour les employés du territoire de pouvoir se loger au plus près de leur emploi.

En 2015, 78% des logements du territoire sont composés de 4 pièces et plus. Cette situation est liée à l'omniprésence de l'habitat individuel.



Source : INSEE, RP 2015

Si on regarde la taille des logements locatifs privés, le constat est le même, 65% des locataires du privé sont de petits ménages, tandis que les T1/T2 représentent 16% de l'offre locative privée, ce qui est peu. Si on ajoute les T3 on passe à 45% ce qui est bien mieux, mais qui sous entend à qualité égale un loyer plus élevé.

D'où pour le petit ménage en recherche d'une location, trois options :

- Choisir un logement de moindre qualité mais plus adapté au budget et risquer le « mal logement ». On estime que 15 à 20% des locatifs privés présentent un risque d'indignité (PPPI –Filocom 2013), sans parler des risques liés à la précarité énergétique.
- Privilégier la qualité et risquer de se fragiliser financièrement.
- Quitter le territoire ou renoncer à y vivre.

Concernant l'offre locative HLM le constat est similaire, les T1/T2 représentent 15% de l'offre locative HLM. Même si dans le parc HLM les T3 sont rarement attribués aux ménages de 1 ou 2 personnes, surtout quand le marché est tendu, l'offre en T3 intéresse beaucoup les petits ménages monoparentaux ou les ménages avec garde alternée. Avec les T3, l'offre en petits logements passe à 55% dans le parc HLM.

Au 31 décembre 2018, 67% des demandes en instance concernaient un petit ménage (63% en 2015) soit 209 demandes pour 48 attributions de T1 et T2 (4,3 demandes pour une offre soit un signe de tension sur cette taille de logements). Si on regarde la taille des logements demandés par les ménages, on note que les T1 et T2 sont plus demandés (44% des demandes) que les T3 qui représentent 31% des demandes. A eux tous, les petits logements concernent 75% de la demande HLM.

Outre le manque global de petits logements, les différences de prix entre le parc public et le parc privé sont importantes sur les petits logements ce qui explique l'attrait que représente cette offre pour les petits ménages. De plus la concurrence de l'offre en accession est faible sur les petits logements.

La demande HLM est en cohérence avec ce constat :

- Le premier motif de demande de logement HLM est la recherche d'un logement moins cher.
- La décohabitation est aussi un motif important, elle émane souvent de petits ménages.
- Les divorces et séparations pèsent également sur la demande et de fait génèrent de plus petits ménages, cette demande nécessite des moyens de réponse dans une certaine urgence.
- Le logement trop grand et l'état du logement apparaissent également mais de façon moins pesante



### 3.4.

#### 3.4. Un parc de logement d'assez bonne qualité, pour lequel la question de la rénovation thermique reste un enjeu

##### 3.4.1. L'inconfort sanitaire est aujourd'hui à un niveau faible

Selon l'INSEE il subsistait en 2016 encore un peu plus de 300 logements sans salle de bain. Avec ce taux de 3,1% des résidences principales le territoire se place dans la moyenne du Grand Amiénois. Ces logements concernent un peu plus de 3/4 de propriétaires occupants et un peu moins d'un 1/4 de locataires du privé.

Les chiffres Filocom sont plus élevés (près de 1000), mais ces chiffres en valeurs absolues méritent d'être considérés avec réserves pour deux raisons :

- La première est que les ménages ont tendance à ne pas déclarer aux services fiscaux les améliorations qu'ils réalisent sur leur logement. Cette donnée est donc surévaluée. Alors que dans l'INSEE ils sont déclarés à un agent recenseur et aucun croisement n'est réalisé avec les services fiscaux.
- La seconde ne concerne que quelques communes : celles qui abritent de la « cabanisation » (le terme habitat léger de loisir ne convient pas sur ces sites où ces implantations sont illégales). En effet, cette forme d'habitat peut être partiellement comptabilisée dans FILOCOM.

### 3.4.2. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est assez faible lui aussi

Avec un taux de 5,4% de logements privés potentiellement indignes (contre 5,9% en 2011), soit environ 500 logements (logements cumulant modestie de la qualité de la construction de base et faiblesse des revenus des occupants) en 2013, contre 7% dans le département de la Somme, la CCVDS est parmi les territoires les moins « concernés » du Grand Amiénois par cette problématique.

En effet, l'écart dans le Grand Amiénois oscille entre 3,2% sur la Communauté de Communes de Bocage-Hallue et 11,2% dans le Canton de Oisemont.

Le poids de la cabanisation peut, ici aussi, peser sur les résultats de certaines communes car c'est la base FILOCOM qui est utilisée pour définir le PPPI.

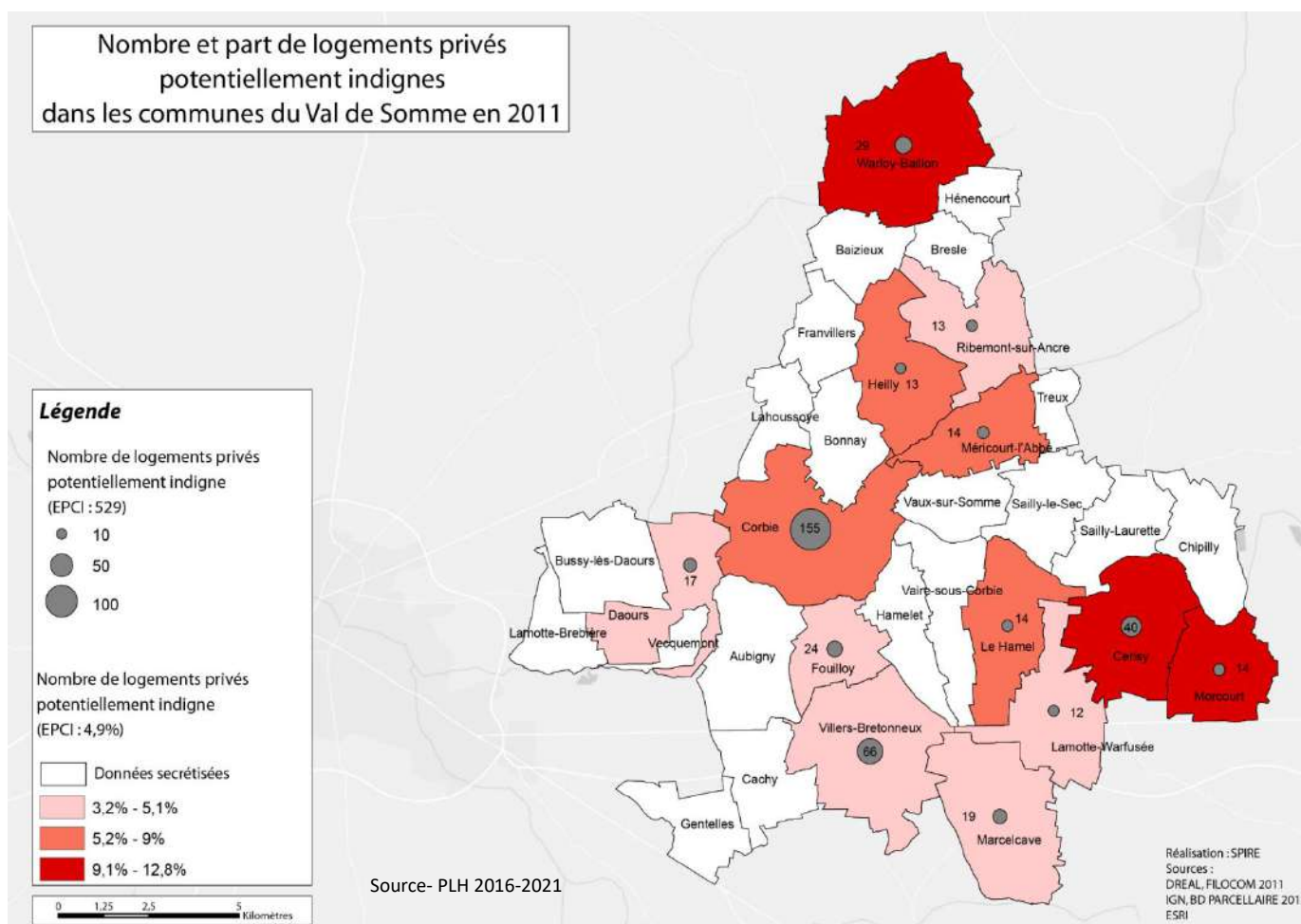
Le PPPI concerne : 3,3 % des propriétaires occupants, 12,9% du parc locatif, assez peu les jeunes (- de 25 ans), par contre, plus d'1 PPPI / 3 est occupé par un ménage âgé (+ de 60 ans).

#### *Qu'est ce que le PPPI ?*

*l'ANAH a réalisé une exploitation des données de FILOCOM pour identifier et caractériser le parc privé potentiellement indigne (PPPI). L'analyse a pour objet de croiser les caractéristiques des logements avec le revenu des occupants. Sont identifiés comme appartenant à la catégorie PPPI :*

*- les logements (ayant une fonction de résidences principales) classés en catégorie 6 (ordinaire) dont les occupants ont des revenus inférieurs à 30 % du plafond HLM ;*

*- les logements (ayant une fonction de résidences principales) classés en catégorie 7 et 8 (de « médiocre » à « délabré ») dont les occupants ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources HLM. La limite de cette analyse est que le classement cadastral est imparfait pour rendre compte de la qualité du logement, notamment parce que les données ne sont pas toujours actualisées suite à des travaux de réhabilitation par exemple.*



Cette carte révèle toutefois que la problématique du logement privé potentiellement indigne concerne aussi bien les communes rurales qu'urbaines : les taux les plus élevés concernent d'ailleurs des communes rurales.

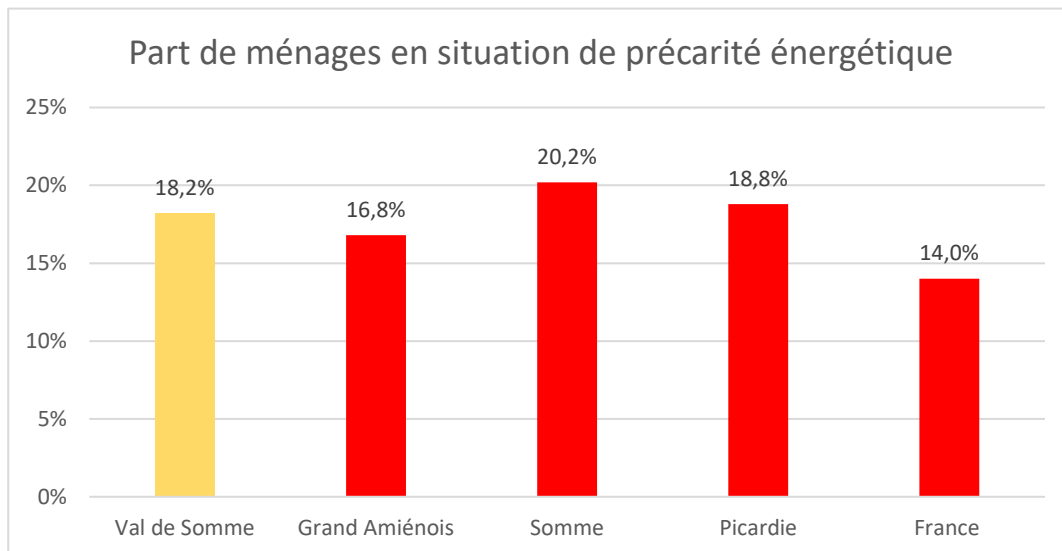
Dans ce domaine, les réunions de secteur réalisées au moment du premier PLH et l'enquête communes du PLUi ont confirmé ce résultat. Il a été précisé que des propriétaires ont tendance à demeurer dans des logements indignes jusqu'à la fin de leur vie. Après leur décès, l'initiative privée peut suffire à remettre le logement sur le marché dans les zones plus attractives (*le logement est racheté et rénové par un ménage*), mais il peut également arriver que le logement soit laissé à l'abandon ou mis sur le marché de la location sans rénovation suffisante. Quelques cas de logements locatifs en mauvais état ont d'ailleurs été signalés.

### 3.4.3. Une précarité énergétique estimée à 18% de ménages concernés

Le Conseil Régional a réalisé en 2012 une étude sur la précarité énergétique en région<sup>2</sup>. Cette étude a estimé que le Val de Somme compterait 18% de ménages en situation de précarité énergétique, c'est-à-dire qui dépensent plus de 10% de leurs revenus dans l'énergie (*chauffage et déplacements etc...*).

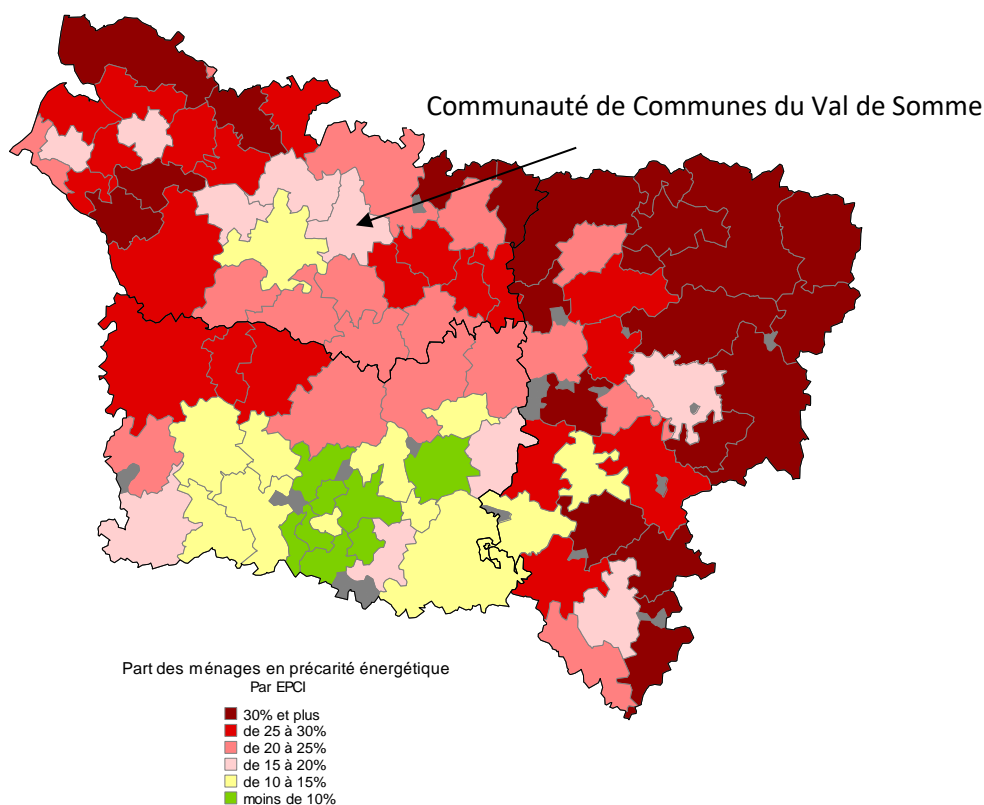
<sup>2</sup> Conseil Régional Picardie « diagnostic stratégique pour établir un plan d'action de lutte contre la précarité énergétique » 2012 (données 2008)

Ce chiffre est plus élevé que la moyenne du Grand Amiénois, même s’il demeure en dessous de la moyenne départementale :

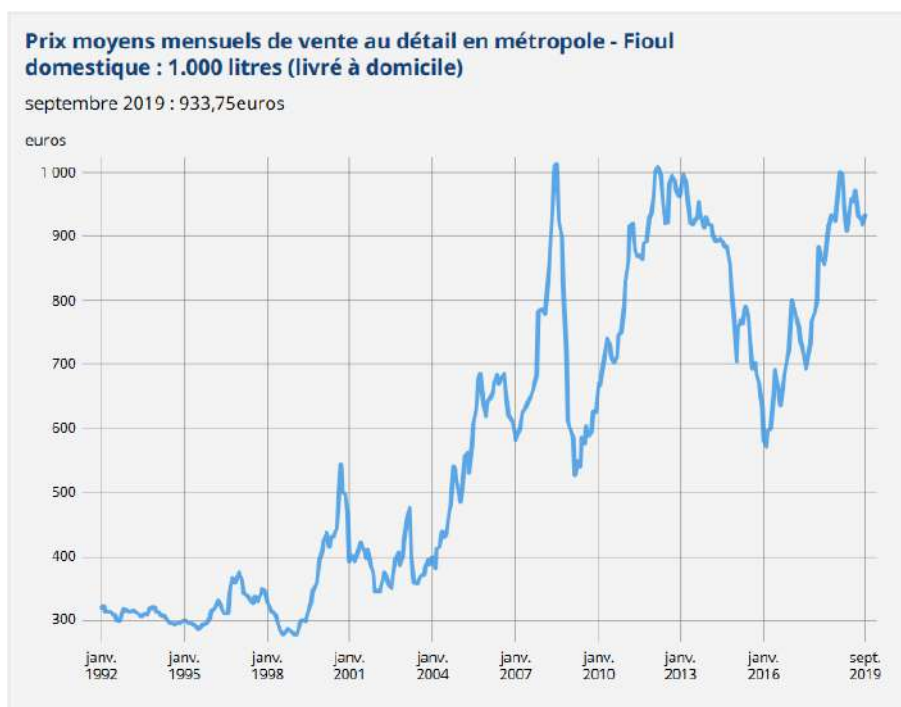


Sources données : Conseil Régional Picardie « diagnostic stratégique pour établir un plan d’action de lutte contre la précarité énergétique » 2012 (données 2008) - Traitement : SPIRE

La carte de la précarité énergétique dans les EPCI de Picardie montre que le Val de Somme se situe dans une situation intermédiaire, entre les plus faibles et les plus élevés :



Parmi les facteurs explicatifs de la situation, on trouve notamment le type d'énergie utilisé dans les logements. En effet : le parc du Val de Somme est caractérisé par une part relativement importante de logements utilisant le fioul (28% contre 20% dans le Grand Amiénois). Or, le prix du fioul a fortement augmenté depuis au moins 10 ans :



Sources : INSEE

18% des ménages du Val de Somme représentent plus de 1700 ménages. Parmi ces 1700 ménages, certains pourraient profiter du dispositif « Habiter Mieux » ou du service public de l'efficacité énergétique mis en place par le Conseil Régional. La lutte contre l'efficacité énergétique constitue donc un enjeu important du PLH.

#### 3.4.4. Une part significative de propriétaires occupants éligibles aux aides

En 2015 sur le territoire, près de 1800 ménages propriétaires occupants étaient éligibles, de part leur niveau de ressources, aux aides de l'Anah, cela représente près d'un quart des propriétaires occupants. A ces ménages s'en ajoutent 1000 potentiellement éligibles, mais non prioritaires. Les ménages âgés (plus de 60 ans) représentaient 60% des ménages prioritaires éligibles et les plus de 75 ans 34,5%.

#### 3.4.5. Une dérive de l'occupation de loisir vers de l'habitat permanent précaire

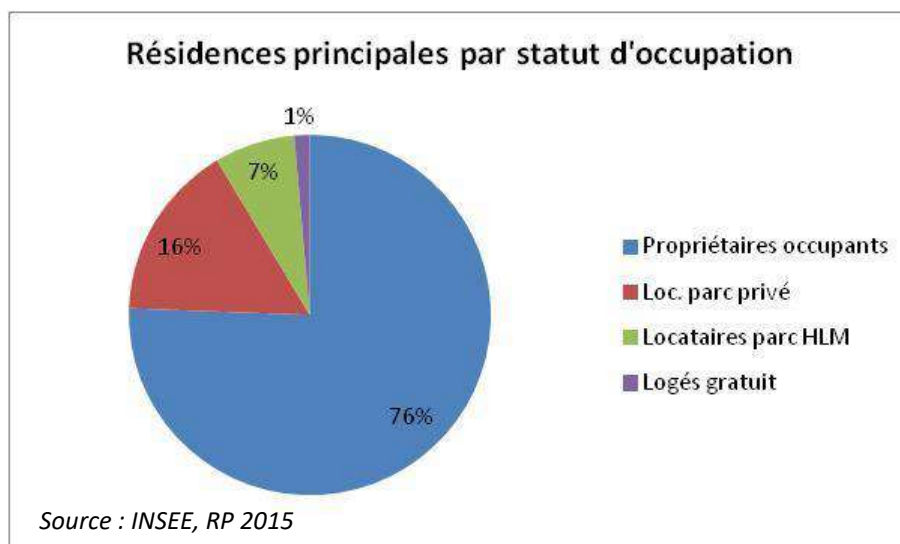
Plus de 500 situations, jusque là apparentées à de l'habitat léger de loisirs, ont été recensées sur le territoire, cette caractéristique fera l'objet d'un chapitre spécifique annexé au PLH. Dans les faits elles sont majoritairement illégales et relèvent de la cabanisation.



Parmi elles, 75 à 80 situations d'occupation permanente au titre de résidence principale (y compris quelques unes en campings, en parcs résidentiels de loisirs ou en diffus), ont été recensées. Elles relèvent de l'habitat précaire.

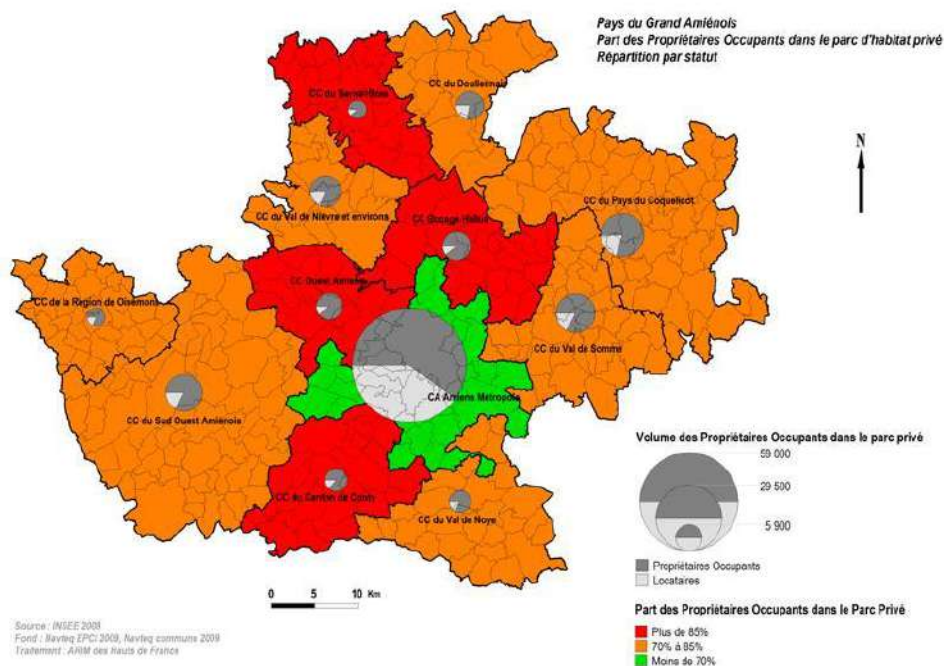
### 3.5. La majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire

La Communauté de Communes compte davantage de ménages propriétaires (76%) que d'autres statuts d'occupation. Ce taux place le territoire dans une position intermédiaire dans le Grand Amiénois. En effet, certains des EPCI voisins affichent une part de propriétaires occupants bien supérieure à ce taux. Ce ne sont pas forcément les plus ruraux ou les plus éloignés de l'agglomération. D'autres, offrent plus de diversité dans les statuts d'occupation. Si on rapproche la part de propriétaires occupants de la dynamique démographique récente, on constate que les territoires où la part de propriétaires occupants est la plus forte, sont parmi ceux où la dynamique démographique est la plus faible.



Dans le cas du Val de Somme cette diversification un peu plus importante est aussi à rapprocher du volume d'emplois offerts sur le territoire, en effet, les pôles d'emploi ont besoin d'une diversité d'offre d'habiter pour mieux accompagner les actifs dans leurs parcours résidentiels.

Depuis 1999 le taux de propriétaires occupants a progressé de 2 points. Ce constat révèle une certaine attractivité du territoire pour l'accession et résulte de l'orientation de la production des dernières années vers l'accession.



### 3.6. Une offre locative qui progresse en nombre, mais qui stagne en taux et qui se concentre dans les pôles

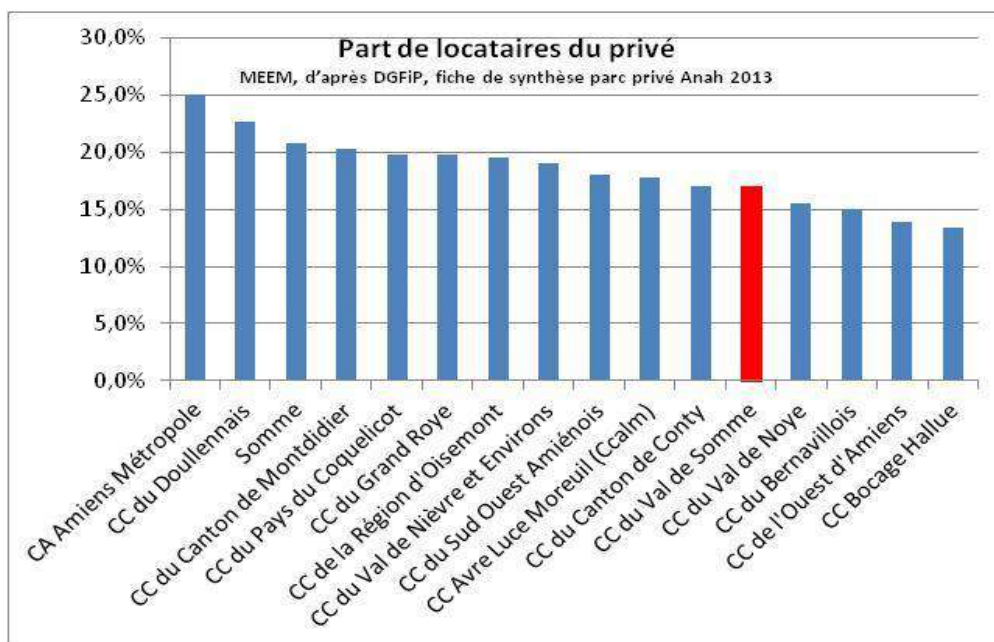
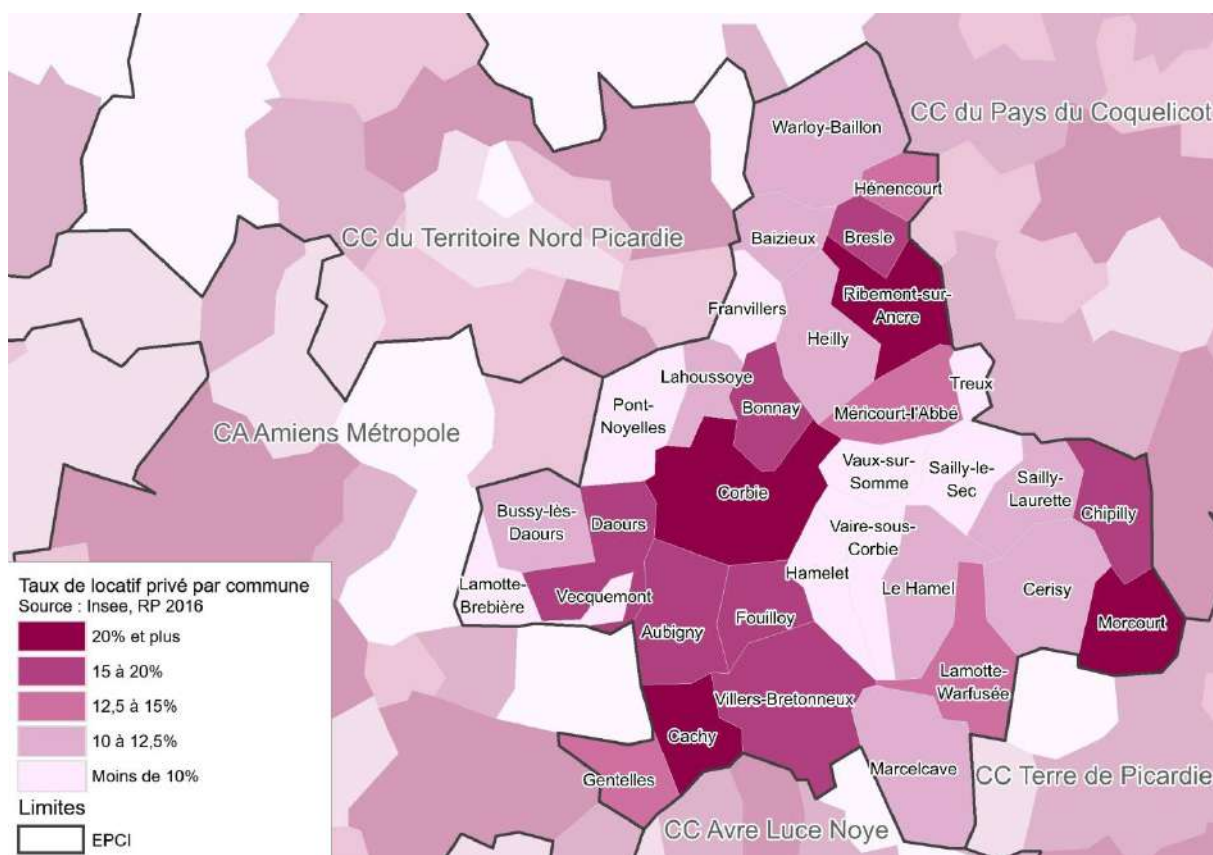
En 1999, les logements locatifs représentaient 22,9% des résidences principales et 2000 unités environ. En 2008, ce taux avait légèrement progressé à 23,1% avec un volume de 2250 unités environ. En 2016, le taux de locatif atteignait 23,2% et 2450 unités environ. Ce taux est assez moyen pour un territoire de ce type.

Les élus évoquent un manque de produits locatifs et/ou une difficulté liée au logement pour garder les jeunes locaux ou accueillir les jeunes en insertion professionnelle.

Le parc de logements locatifs relève majoritairement du parc privé (15,9% des résidences principales). Une dizaine de communes affichent des taux de locatif privé supérieurs à cette moyenne, pour certaines d'entre elles les volumes y sont très importants eu égard à leur taille (Exemple : Morcourt, Bresle ou Chipilly).

Corbie est caractérisée par un taux de locataires privés supérieur à 20% : elle présente donc une relative mixité en termes de statuts d'occupation.

Plusieurs autres communes sont au contraire pauvres en locatif privé – moins de 10 % (*Vecquemont, Lamotte-Brebière, Franvillers Pont Noyelles, Sailly le Sec, Vaux sur Somme, Vaire sous Corbie, Hamelet ou Treux*).

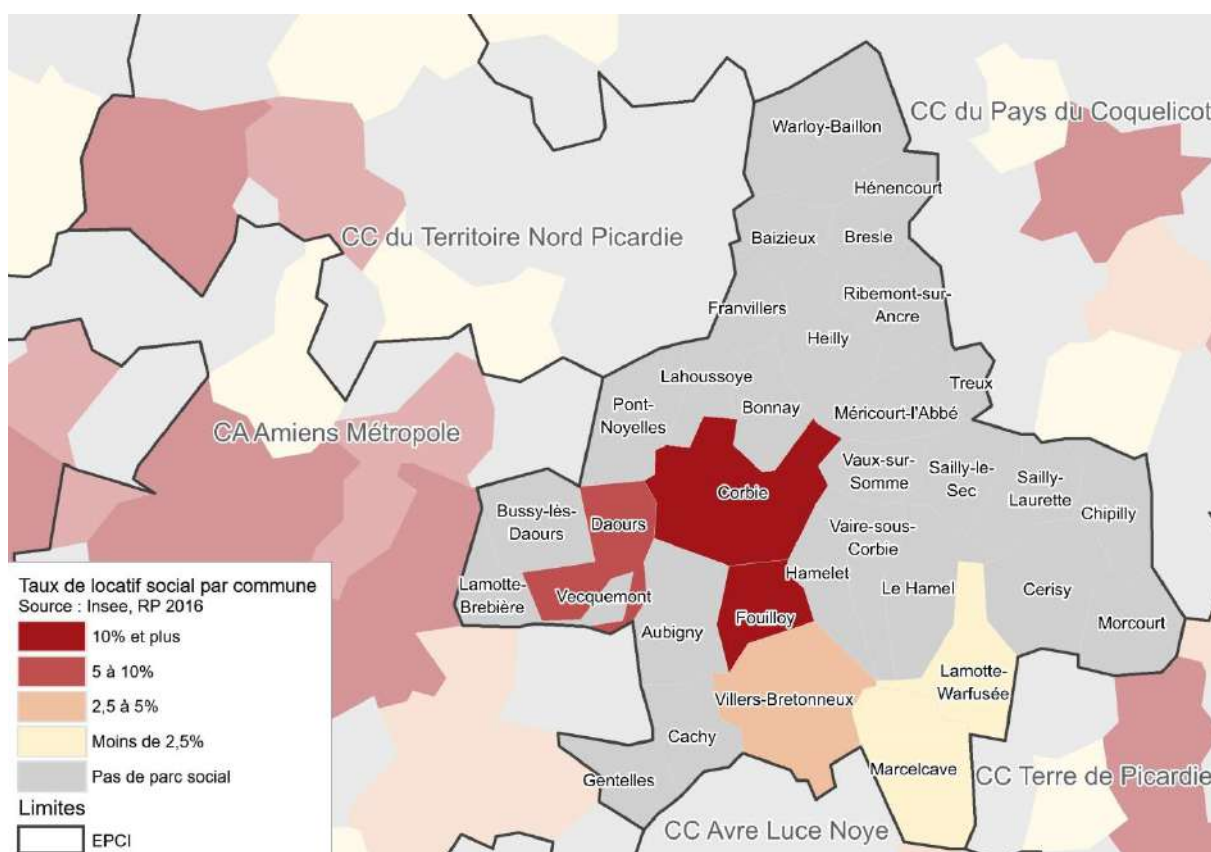


Le graphique ci-dessus montre que la part de locataires privées est relativement faible dans le Val de Somme par rapport à la majorité des EPCI du grand Amiénois.

Parallèlement, l'offre locative sociale est significative pour le Grand Amiénois, près 8% des résidences principales soit 826 logements (Source RPLS 2018), mais faible pour un territoire à la fois périurbain et porteur d'emplois, dont plus de la moitié des emplois concernent des catégories socioprofessionnelles aux niveaux de rémunération faible à moyen.

Ces dernières années, même si l'offre a augmenté en volume le taux est en stagnation. Le parc HLM n'est présent que dans 6 communes du territoire (Corbie – 82% de l'offre, Fouilloy 9%, Villers Bretonneux 8%, Daours 3%, Marcelcave et Lamotte Warfusée)

A ce parc social HLM viennent aussi s'ajouter une quarantaine de logements communaux dont les niveaux moyens de loyer sont plus proches du parc aidé que du parc privé. Mais la aussi la tendance est aux grands logements.



### 3.7. Peu de logements dédiés au vieillissement en autonomie

Il existe plusieurs solutions pour répondre aux besoins des personnes âgées :

- Le logement classique : adapté aux personnes âgées non dépendantes. Il est possible de distinguer deux formules :
  - Vieillir chez soi : de nombreux ménages ne souhaitent pas changer de logement lorsqu'ils vieillissent, et préfèrent conserver leur logement quand bien même il ne serait pas adapté.
  - Opter pour un logement adapté aux besoins des personnes âgées : certains ménages recherchent un logement autonome classique mais adapté aux personnes âgées (*un*

*plain-pied de taille moyenne par exemple, un étage dans un collectif avec ascenseur en centre bourg...).*

- L'hébergement non médicalisé : des structures comme les EHPA (*Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées*), les MARPA ou les résidences seniors proposent des logements autonomes (*concrètement des chambres, studios, ou appartements mis en location*) accompagnés de services communs facultatifs (*restauration, blanchisserie, infirmerie, animation...*). Il s'agit d'une solution adaptée aux personnes âgées pas ou peu dépendantes qui souhaitent néanmoins être sécurisées et avoir accès à un certain nombre de services qu'elles ne trouveraient pas facilement en logement classique.
- L'hébergement médicalisé : il s'agit de la solution adaptée aux personnes dépendantes, dont la santé ne leur permet plus de bien vivre en logement autonome. Ces places d'hébergement sont proposées dans des structures spécialisées, comme des EHPAD (*Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes*), qui proposent un hébergement et des soins médicaux.

Avec un indice de jeunesse de 1,03, le territoire est aujourd'hui dans un processus où le vieillissement est de moins en moins freiné par la présence de jeunes ménages avec enfants. La population âgée y est de plus en plus présente. Le Schéma Gérontologique de la Somme 2012/2016 faisait apparaître que la part de la population âgée (plus de 60 ans) dans la population totale du département passerait de 21,9% en 2010 à 30,7% en 2040. Le territoire du Val de Somme se situe dans la moyenne départementale sur ce point. A long terme, on le sait, la problématique d'une offre de logement adaptée pour personnes âgées va être de plus en plus prégnante.

Concernant le maintien à domicile, il apparaît que la structuration du parc en grands logements ne facilite pas leur adaptabilité.

Les petits ménages âgés (39% des petits ménages) sont massivement propriétaires (82% des plus de 65 ans sont propriétaires), l'écart entre la taille de leur logement et la taille du ménage l'occupant aujourd'hui est liée à la structure familiale passée, les enfants sont partis et le couple ou la personne seule est restée dans le logement. Une question se pose alors : la taille du logement peut-elle devenir un handicap avec le vieillissement du ménage ? Comment l'éviter ?

On sait que l'APA (Aide Personnalisée d'Autonomie) est en augmentation constante dans le département et que le territoire est parmi ceux qui portent le plus de bénéficiaires, avec notamment la proportion la plus importante de bénéficiaires de plus de 85 ans concernés (44%). Toutefois, les bénéficiaires du Val de Somme sont aussi parmi les moins dépendants. L'APA vise à compenser les dépenses (aides humaines, aides techniques, prise en charge en accueil de jour et en hébergement temporaire, etc...) engendrées pour une personne de plus de 60 ans par la prise en charge de sa perte d'autonomie dans les actes indispensables de la vie quotidienne.

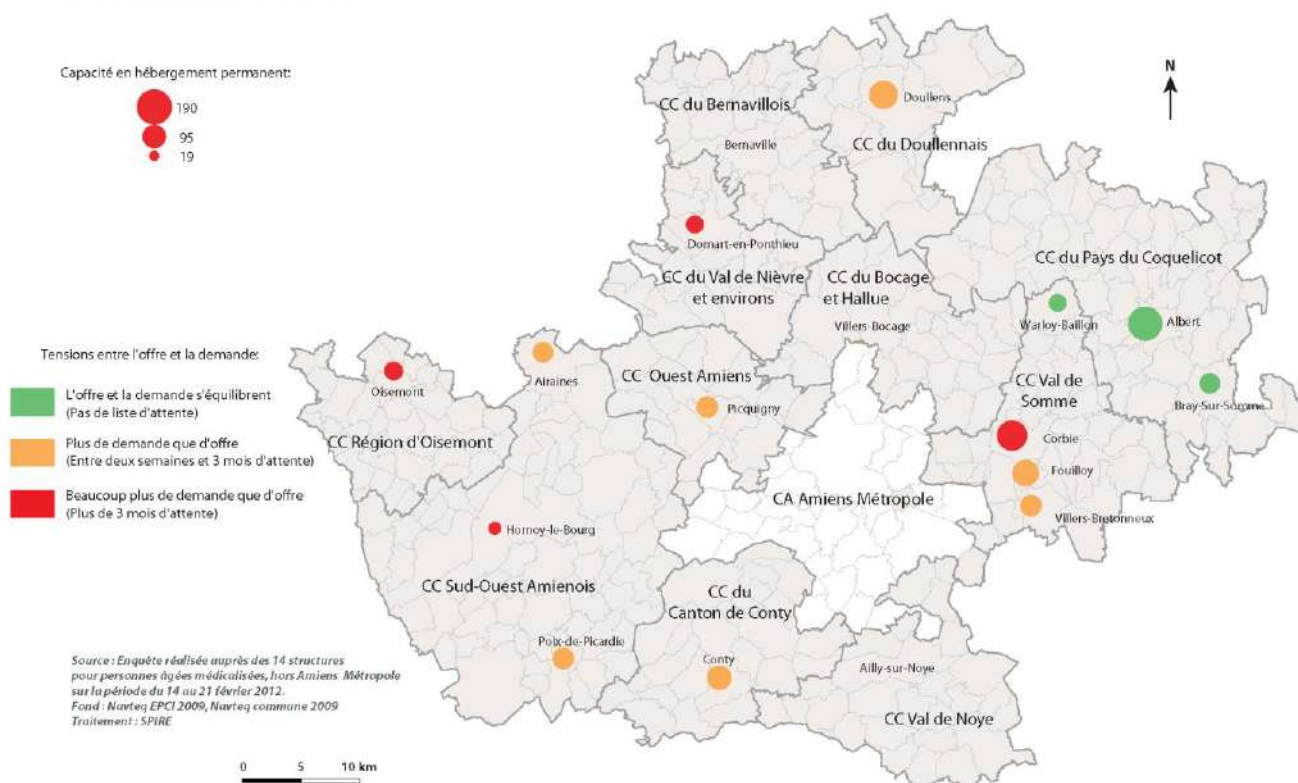
Parallèlement, on sait que les personnes âgées expriment une demande importante sur des logements de plain pied localisés dans les pôles structurants et les bourgs pour se rapprocher des services urbains. Cette expression de la demande n'est pourtant pas toujours concrétisée par un déménagement quand l'offre est proposée. Cette question va bien au-delà d'un simple rapport offre/demande, la question affective est ici une variable subjective.

Avec un nombre de places, tous types d'hébergements confondus (Unité de Soins de Longue Durée, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, Foyer Logement, Maison d'Accueil et Résidence pour Personnes Agées, Petites Unités de Vie), de 146,9 pour 1000 habitants de plus de

75 ans sur le secteur d'action sociale Villers Bocage-Corbie-Boves, le territoire est le deuxième plus doté du département. Dans le détail, c'est le cas pour les EHPAD, mais c'est beaucoup moins bien pour les autres types d'hébergements, aucune place de Foyer Logement ou de MARPA par exemple.

Du côté des structures spécialisées dans l'accueil des personnes âgées, Corbie, Fouillois, Villers-Bretonneux et Warloy-Baillon disposent de structures médicalisées disposant respectivement de 295, 59, 113 et 80 places. Ces établissements sont tous complets et ont des listes d'attentes plus ou moins longues selon les cas et les périodes.

**EPCI du Grand Amiénois**  
**Enquête auprès des structures d'hébergement médicalisées pour personnes âgées**  
**Tensions entre l'offre et la demande**



Source : Stratégie Habitat du Grand Amiénois

**Éléments à retenir concernant de l'offre de logement**

- Une offre résidentielle « rurale » (individuelle, grands logements, accession à la propriété) qui se perpétue, mais qui n'est plus tout à fait adaptée aux besoins générés par la nouvelle composition des ménages.
- Trop peu de logements locatifs couplé à une progression trop lente de l'offre.
- Une offre ancienne qui affiche encore des problèmes de qualité concernant le risque de précarité énergétique.
- Une prise en compte du vieillissement dans l'habitat qu'il faudra poursuivre tant sur le plan du maintien à domicile que sur le plan du logement dédié hors structure.

## 4. Un marché de l'habitat plutôt dynamique, mais trop spécialisé

### 4.1. Un parc de logement qui progresse suffisamment pour contribuer à la dynamique démographique

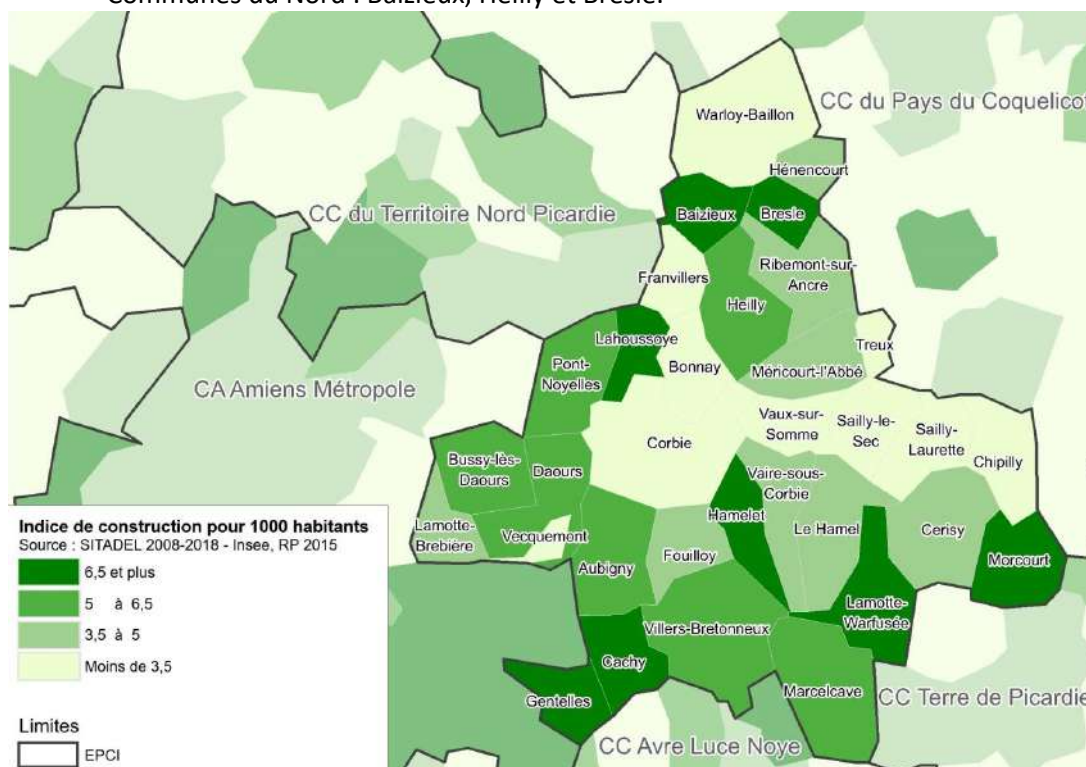
L'analyse de la construction neuve au regard de la population ou du parc de logements existants permet de mesurer l'intensité de l'effort d'urbanisation. Elle nécessite une approche de sa structure en termes de cible, de forme urbaine, et de localisation sur le territoire.

Le parc de logement de la CCVDS a progressé de près de plus de 2000 unités entre 1999 et 2016, pour atteindre 11 786 logements en 2013. Le nombre de résidences principales (logements occupés) a progressé de près de 2000 unités. Alors que les résidences secondaires ont diminué sur la période (logements fournis) et que la construction neuve a été assez dynamique, ce sont les logements vacants qui ont augmenté de près de 360 unités.

Avec une construction neuve à 123 logements par an en moyenne sur 2008-2017, le territoire est parmi les territoires dynamiques du Grand Amiénois (indice de construction neuve 4,7/1000 habitants).

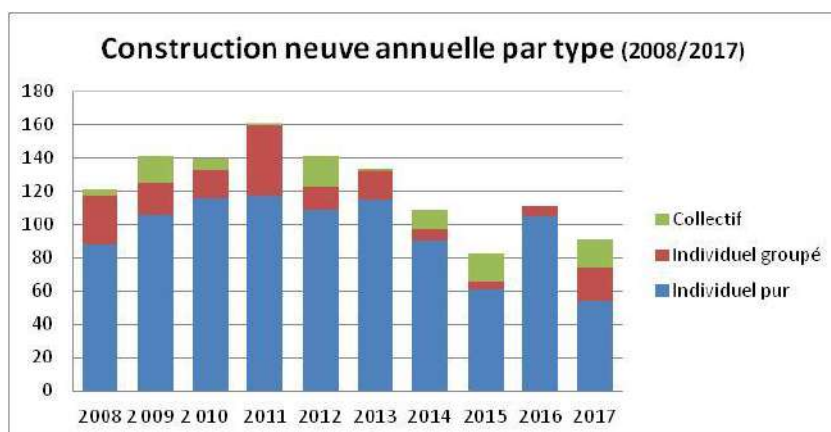
Plusieurs groupes de communes affichent une dynamique de construction neuve sur la période 2008-2017 particulièrement forte (indice de construction neuve > 5/1000 hab):

- Communes du sud : Aubigny, Gentelles, Cachy, Marcelvave, Hamelet, Lamotte-Warfusée, Morcourt, Villers Bretonneux.
- Communes de l'ouest : Bussy les Daours, Daours, Lahousoye et Pont Noyelles.
- Communes du Nord : Baizieux, Heilly et Bresle.



## 4.2. Un affaiblissement de la construction neuve dans la période récente et peu de progrès en terme de diversification (d'où une consommation foncière importante)

Depuis 2008, date de fin d'une certaine forme d'« euphorie immobilière », le territoire a livré 1230 logements soit 123 par an. Localement il n'y a pas eu de baisse significative, mais on observe une tendance au ralentissement depuis 2012. En effet 2008 à 2011 sont restées à un bon niveau allant même jusqu'à une augmentation de la moyenne. Après, on note une décroissance progressive, pour atteindre 82 logements livrés en 2015. Une petite remontée est enregistrée en 2016, puis une nouvelle baisse en 2017.

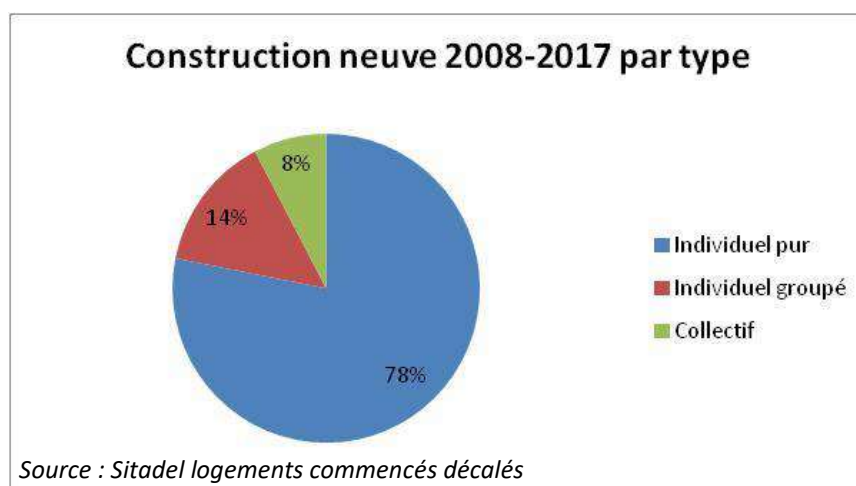


Source : Sitadel logements commencés décalés

La construction individuelle en dehors de toute procédure d'aménagement est majoritaire en effet la production de logements neufs s'est répartie de la façon suivante entre 2008 et 2015 :

- 78 % en individuel pur – maîtrise d'ouvrage individuelle (961 logements)
- 14 % en individuel groupé – permis groupé (175 logements)
- 8 % en collectif (94 logements)

Ce mode de production de par sa nature, ne permet pas la diversification.



Source : Sitadel logements commencés décalés



Le pôle majeur Corbie/Fouillois a toutefois produit la part la plus forte de collectif et d'individuel groupé, ce qui témoigne à la fois de la présence des bailleurs sociaux dans ce secteur, et de l'existence d'un marché de la promotion immobilière. Néanmoins, la production de parcelles individuelles pures reste majoritaire.

Le pôle intermédiaire de Villers-Bretonneux, en revanche, offre une production de logements individuels purs nettement majoritaire.

Les pôles relais produisent une petite part de groupé ou de collectif légèrement inférieure à 25%

La couronne amiénoise et les communes rurales sont très nettement dominées par le logement individuel pur.

Ainsi, aucun progrès notable n'est observé depuis 2008 en termes de diversification, l'individuel pur reste le mode de production largement majoritaire.

Ce mode de production est ici très consommateur de foncier (sauf sur la partie est du territoire). Le PLUi en cours a vocation à réguler cette consommation.

Les communes semblent dans l'incapacité d'aller vers plus de diversification. En effet, les communes ne maîtrisent que rarement le foncier (fin 2015 seuls 2 ha étaient déclarés en maîtrise foncière communales pour de l'habitat dans l'enquête communale PLUi, cela n'a pas évolué depuis). De plus, il semble qu'elles ne savent pas vraiment monter ce genre d'opération, elles n'en ont pas la capacité technique, elles n'ont pas non plus les moyens financiers pour porter des projets publics.

Pourtant, plus d'une vingtaine d'opérations sont en cours sur le territoire, dont 4 en maîtrise d'ouvrage communale. Les opérateurs sont donc bien présents au côté des communes, toutefois il s'agit souvent de projets portés par des particuliers.

Il faut aussi noter tout de même que l'évolution des marchés fonciers tendait aujourd'hui naturellement vers plus de densité. En effet, les prix du foncier augmentent, en conséquence de quoi pour une somme donnée on achète un plus petit terrain qu'il y a quelques années. De plus, les normes récentes sur les constructions neuves ont fait augmenter les coûts de construction, ce qui a pour effet qu'à budget constant (*foncier + construction*) la part du foncier diminue. Enfin, les ménages ne souhaitent plus entretenir un grand terrain.

Les élus du Val de Somme indiquent que la demande moyenne porte aujourd'hui sur des parcelles de 400 – 500m<sup>2</sup>, soit une densité brute de 16 à 20 logements par hectare.

**Rappel des principales dispositions du SCOT en matière de construction neuve****- Quantification du besoin en logements :**

Le SCoT affiche un objectif de construction de 2140 logements entre 2012 et 2032 (DOO page 15). Il précise néanmoins dans le rapport de présentation (page 263) que le besoin sera probablement plus fort avant 2022 (1370 logements entre 2012 et 2022) qu'après cette date (770 logements entre 2022 et 2032).

**- Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire :**

Voici les surfaces moyennes maximales de parcelles prescrites par le SCoT en matière d'habitat pavillonnaire :

	Taille moyenne maximale
Cœur d'agglomération	400 m <sup>2</sup>
Territoire aggloméré	400 m <sup>2</sup>
Couronne amiénoise	600 m <sup>2</sup>
Pôles majeurs	500 m <sup>2</sup>
Pôles intermédiaires	600 m <sup>2</sup>
Pôles de proximité, pôles relais et bourgs	600 m <sup>2</sup>
Communes rurales	700 m <sup>2</sup>

On peut noter que ces surfaces moyennes maximales sont supérieures ou égales à la demande, qui porte sur des surfaces de 400 – 500 m<sup>2</sup> en moyenne d'après les élus du territoire.

**- Densités brutes :**

Voici les densités brutes à rechercher, selon le type de commune concerné. Il convient de noter qu'elles sont supérieures à ce qui a été observé jusqu'à maintenant :

	Densités minimales
Cœur d'agglomération	50 logements/ha
Territoire aggloméré	30 logements/ha
Couronne amiénoise	15 logements/ha
Pôles majeurs	25 logements/ha
Pôles intermédiaires	20 logements/ha
Pôles de proximité, pôles relais et bourgs	15 logements/ha
Communes rurales	13 logements/ha

Le SCoT précise (page 40 du DOO) que « Les communes et/ou intercommunalités veilleront, sauf contraintes particulières liées notamment à la qualité du sol (pour l'assainissement non collectif, par exemple) et au relief, à ce que les opérations d'habitat répondent, globalement à l'échelle communale aux objectifs de densité résidentielle proposée ». Il s'agit donc d'objectifs généraux qui doivent être adaptées aux spécificités de chaque opération.

**- Formes d'habitat**

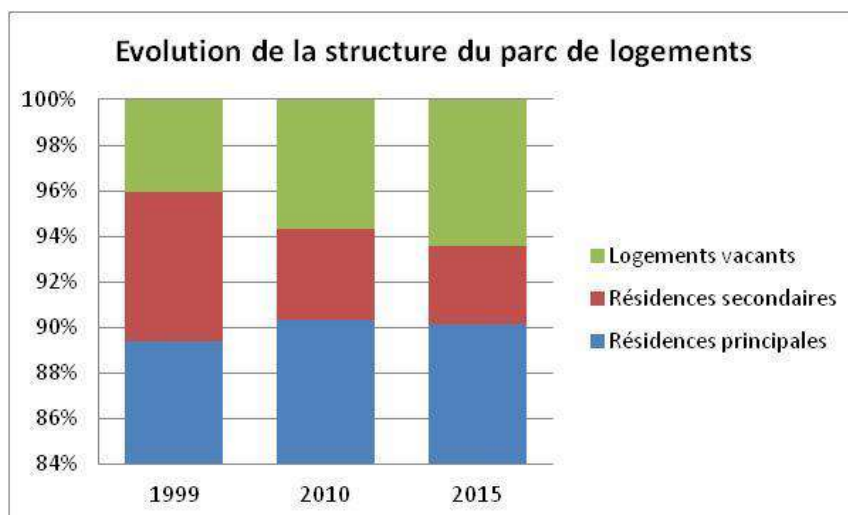
Voici les formes d'habitat à privilégier d'après le SCoT, par type de communes :

	Habitat pavillonnaire	Formes d'habitat conseillées		
		Habitat individuel dense et habitat intermédiaire	Petit collectif	Collectif
Cœur d'agglomération	Maximum de 10 %	Au moins 90 % de l'offre nouvelle de logements		
Territoire aggloméré	Maximum de 30 %	Au moins 70 % de l'offre nouvelle de logements		
Couronne amiénoise	Maximum de 70 %	Au moins 30 % de l'offre nouvelle de logements		
Pôle majeur	Maximum de 50 %	Au moins 50 % de l'offre nouvelle de logements		
Pôle intermédiaire	Maximum de 60 %	Au moins 40 % de l'offre nouvelle de logements		
Pôle de proximité, pôle relais et bourgs	Maximum de 70 %	Au moins 30 % de l'offre nouvelle de logements		
Commune rurale	Maximum de 80 %	Au moins 20 % de l'offre nouvelle de logements		

### 4.3. Dans le même temps, la vacance poursuit sa progression

Un logement vacant étant un logement inoccupé à une date donnée, le taux de logements vacants n'est jamais nul. La mesure de la vacance et de ses évolutions contribue ainsi à cerner la situation du marché. De façon générale, plus le taux est faible, plus le marché est tendu. L'analyse de la vacance globale n'a qu'une pertinence relative, car elle regroupe des phénomènes différents, c'est pourquoi il est important de distinguer, quand cela est possible, le type de propriétaire, la durée de la vacance et l'âge du parc vacant.

Depuis les années 80, le parc de logement est en progression constante sur le territoire. Le nombre de résidences principales augmente et dans le même temps on assiste à une diminution des résidences secondaires et une augmentation des logements vacants.



Source : INSEE RP 2015

La dernière période n'est pas différente sur ce point puisqu'on assiste à une nouvelle progression du nombre de logements vacants (+ 79) portant leur taux à 6,4% (ce qui est deux points en dessous du taux du département).

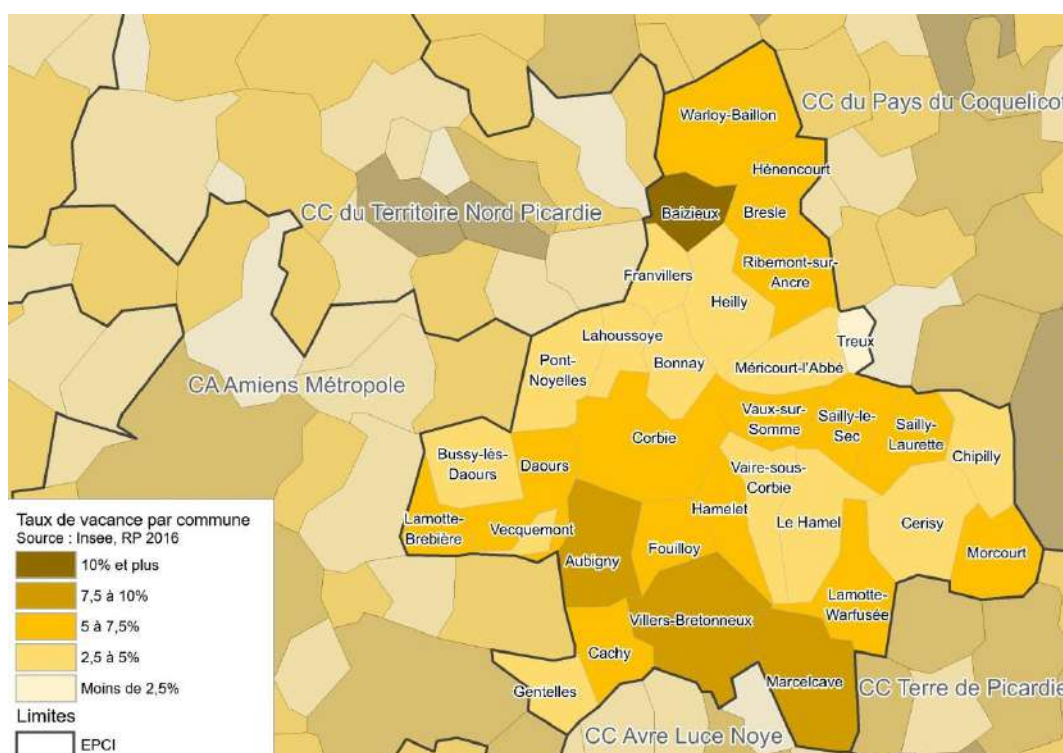
Les résidences secondaires ne représentent plus que 3,5% du parc en 2016 soit 407 logements (la moitié du taux du département).

Un taux de vacance « normal » pour permettre une bonne rotation du parc se situe entre 5% et 7% selon les marchés. Approcher de 7%, est le signe que le marché se détend légèrement. Il faut donc maintenir un point d'attention sur cet indicateur pour vérifier qu'il n'y ait pas une trop forte détente du marché dans les années à venir. Il faudra aussi en tenir compte dans l'intensité de la programmation neuve à venir.

Près d'un tiers des communes était en 2016 au dessus du taux moyen de la communauté de communes, certaines affichant des taux supérieurs à 10% (Baizieux), d'autres entre 7,5 et 10% (Aubigny, Marcelcave et Villers Bretonneux). Une vacance à ce niveau dans un marché attractif est le plus souvent causée, en plus de la rétention immobilière, par une concurrence entre l'offre récente et l'offre plus ancienne. Les 4 communes citées cumulent taux de vacance élevé et dynamique de construction forte. C'est ponctuellement le début de ce phénomène sur le territoire, même si ce dernier reste dans la moyenne des territoires directement limitrophes avec Amiens Métropole. Il est donc important dans les années à venir de veiller à ce que l'augmentation de la vacance ne se poursuive pas et ne gagne pas d'autres communes car elle risquerait d'entraîner une dévalorisation des bourgs.

Parallèlement, un autre tiers des communes affiche une vacance faible < 5%. Corbie est à 7,2% en 2016.

Cette vacance concerne majoritairement le parc privé (95,5% des logements vacants appartiennent à des propriétaires privés), c'est plus que dans la Somme (87,8%). La vacance HLM est ici particulièrement faible (inférieure à 11 logements, donc soumise au secret statistique dans Filocom). Cela est confirmé par les données RPLS 2018 qui indiquent une vacance HLM à 0,5%.



Parmi les logements privés vacants, la vacance de courte durée (moins de 2 ans) correspond à de la vacance de rotation : temps de vente ou de relocation, temps de mise en service...elle représente environ 60% de la vacance privée de la CCVDS. Cette proportion est en augmentation (révélatrice d'une détente conjoncturelle du marché). Dans une période de crise immobilière, la vacance de rotation peut

être un peu plus longue pour certains produits, toutefois ici l'importance de cette proportion est révélatrice d'une détente conjoncturelle du marché.

Les 40% restant constituent la vacance « lourde », celle qui dure (c'est un peu plus que le taux de la Somme, ou que certains territoires de comparaison). La vacance de longue durée est souvent liée à des problèmes de succession, à une inadaptation du bien au marché (trop cher, trop dégradé, trop atypique...) ou à de la rétention immobilière. C'est elle qui constitue le noyau dur de la vacance (plus ou moins 200/220 logements), ce qui est supérieur à la vacance estimée par les élus lors de l'enquête – 170 à 180 logements et inférieur à la source Filocom (240 à 280). Le poids de certains de ces biens à l'abandon peut peser sur l'attractivité de certaines communes. La question du renouvellement urbain sera importante sur ce point.

#### **Rappel**

##### *Type de logements classés vacants :*

- *Les logements inoccupés proposés à la vente ou à la location,*
- *Les logements vendus ou loués mais non encore occupés,*
- *Les logements en attente d'un règlement de succession,*
- *Les logements conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un employé,*
- *Les logements gardés vacants par leur propriétaire et n'ayant pas d'affectation précise.*

## 4.4. Une offre foncière qui est régulée par le PLUi en cours de finalisation

La loi impose au PLH d'être un outil de réduction de la consommation de terres agricoles. Il est donc nécessaire de tenir compte dans l'élaboration du PLH de l'existence de foncier en renouvellement urbain qui pourrait accueillir des constructions en lieu et place de terres agricoles.

Ce chapitre a donc pour objet de faire le point sur les disponibilités foncières (*fonciers ouverts à l'urbanisation, fonciers en renouvellement urbain*) du Val de Somme, afin de préparer les parties stratégiques et opérationnelles du document. Dans la mesure où la communauté de communes a adopté un projet de PLUi à l'automne 2019, le diagnostic foncier du PLH se base sur cette source, qui tient elle-même compte des prescriptions du SCOT et de la configuration des terrains. Concernant Pont Noyelles le niveau de détail disponible étant moins pointu, le potentiel est compté en terrains mobilisables uniquement.

Le tableau suivant présente les disponibilités foncières du Val de Somme, ventilé par type de communes, en faisant plusieurs distinctions :

- Les parcelles mobilisables comprises dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU). La PAU est définie selon plusieurs critères, dont la présence de l'ensemble des réseaux et la continuité du bâti ;

- Les projets en cours : il s'agit de « coups partis », autrement dit de projets qui seront bien avancés, voire terminés au moment de l'entrée en vigueur du PLH ;
- Les terrains mobilisables : dents creuses où aucun enjeu particulier n'empêche de construire ;
- Les terrains densifiables : il s'agit de grands jardins, qui pourraient théoriquement accueillir une nouvelle construction ;
- Le potentiel de mutation (foncier déjà artificialisé pouvant être recyclé) – ils relèvent plutôt d'une urbanisation à long terme ;
- Les OAP « projet urbain » en zone à urbaniser : Il s'agit d'OAP qui encadrent l'aménagement de certains secteurs. Le contenu de ces OAP est adapté au niveau d'enjeu de chaque site, qui découle de leur taille, de leur localisation, du type de commune dans lequel il se trouve. Il s'agit également de potentialités à long terme

	Parties actuellement urbanisées	OAP Projet Urbain (en zone à urbaniser) Disponible sur le long terme
<b>Pôle majeur structurant</b>		
Opérations en cours	94	539
Terrains mobilisables (avec ou sans périmètre agricole)	34	
Terrains densifiables (avec ou sans périmètre agricole)	43	
Potentiel de mutation (disponible sur le long terme)	59	
Total	230	
<b>Pôle intermédiaire structurant</b>		
Opérations en cours	52	191
Terrains mobilisables (avec ou sans périmètre agricole)	9	
Terrains densifiables (avec ou sans périmètre agricole)	24	
Potentiel de mutation (disponible sur le long terme)	25	
Total	110	
<b>Pôle relais</b>		
Opérations en cours	12	148
Terrains mobilisables (avec ou sans périmètre agricole)	88	
Terrains densifiables (avec ou sans périmètre agricole)	25	
Potentiel de mutation (disponible sur le long terme)	57	
Total	182	
<b>Couronne Amiénoise</b>		
Opérations en cours	43	95
Terrains mobilisables (avec ou sans périmètre agricole)	61	
Terrains densifiables (avec ou sans périmètre agricole)	31	
Potentiel de mutation (disponible sur le long terme)	35	
Total	170	
<b>Communes rurales</b>		
Opérations en cours	26	0
Terrains mobilisables (avec ou sans périmètre agricole)	228	
Terrains densifiables (avec ou sans périmètre agricole)	126	
Potentiel de mutation (disponible sur le long terme)	99	
Total	479	
<b>Val de Somme</b>		
Total opérations en cours	227	973
Total terrains mobilisables (avec ou sans périmètre agricole)	420	
Total terrains densifiables (avec ou sans périmètre agricole)	249	
Potentiel de mutation (disponible sur le long terme)	275	
Total	1171	

Voici les conclusions que l'on peut tirer en observant ce tableau :

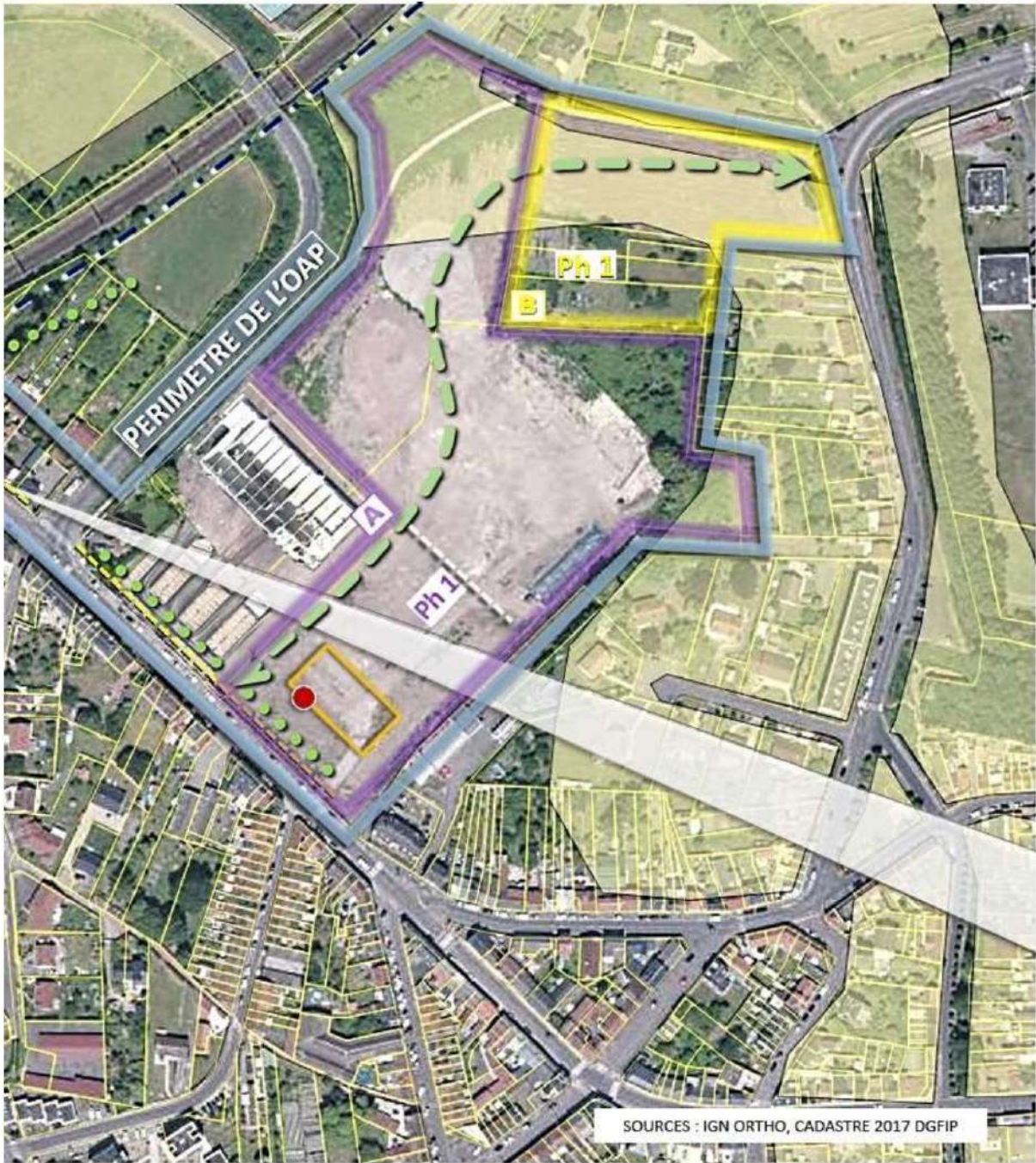
- Avec 227 logements en projet, et un potentiel théoriquement disponible de 944 logements les possibilités à moyen terme sont importantes.  
Bien entendu, ce constat ne signifie pas que le potentiel de construction sera entièrement réalisé, d'ailleurs le PLUi y applique selon les cas un coefficient de rétention. Le marché réalisera d'abord les opérations les plus faciles et les plus rentables avant de consommer les fonciers les plus « durs » (*c'est-à-dire qui présentent des difficultés techniques particulières et/ou un coût d'aménagement important*) et les moins rentables. Cela signifie qu'en l'absence d'action publique volontariste, une part des disponibilités foncières en extension risquent d'être consommées avant celles en renouvellement urbain.
- Alors que le PLH précédent pointait environ 4 fois plus de potentiel constructible théoriquement disponible en extension urbaine qu'en renouvellement urbain, le PLUi en propose pour répondre à son objectif quantitatif territorialisé (hors projets en cours) 1,07 fois plus. De plus, parmi les 973 logements potentiels en zone à urbanisée, 183 correspondent à des secteurs de renouvellement urbain complexe, ce qui diminue d'autant le potentiel en extension et porte la proportion à 0,17 fois moins.
- Dans le détail de la typologie urbaine :
  - Le pôle majeur – 2.76 fois plus d'extension que de RU
  - Le pôle intermédiaire – 1.94 fois plus d'extension que de RU
  - Les pôles relais – 0.13 fois moins d'extension que de RU
  - La couronne amiénoise – 0.26 fois moins d'extension que de RU
  - Les communes rurales n'ont pas d'extensions urbaines au PLUi






Le PLUi remplit donc un double objectif : un développement porté par les pôles et une optimisation de la production par mobilisation du potentiel de renouvellement urbain.

Les quatre sites de renouvellement urbain complexe qui ont été identifiés dans le PLUi puis analysés pour approcher leurs potentiels à l'horizon d'une dizaine d'années sont les suivants :

#### **Corbie – Les abords de la gare**

La gare de Corbie qui bénéficie pourtant d'une fréquentation importante et d'une réelle proximité au centre-bourg est l'héritage de la « station » du XIXème siècle qui avait surtout une vocation économique. Cette origine explique probablement pourquoi, aujourd'hui encore, la gare reste si peu connectée au tissu urbain. Le projet de renouvellement a pour objectif de valoriser la gare et ses abords comme véritable entrée de ville en requalifiant les espaces déshérités et en valorisant les connexions aux équipements et services proches, ainsi qu'aux atouts naturels et touristiques de la vallée.

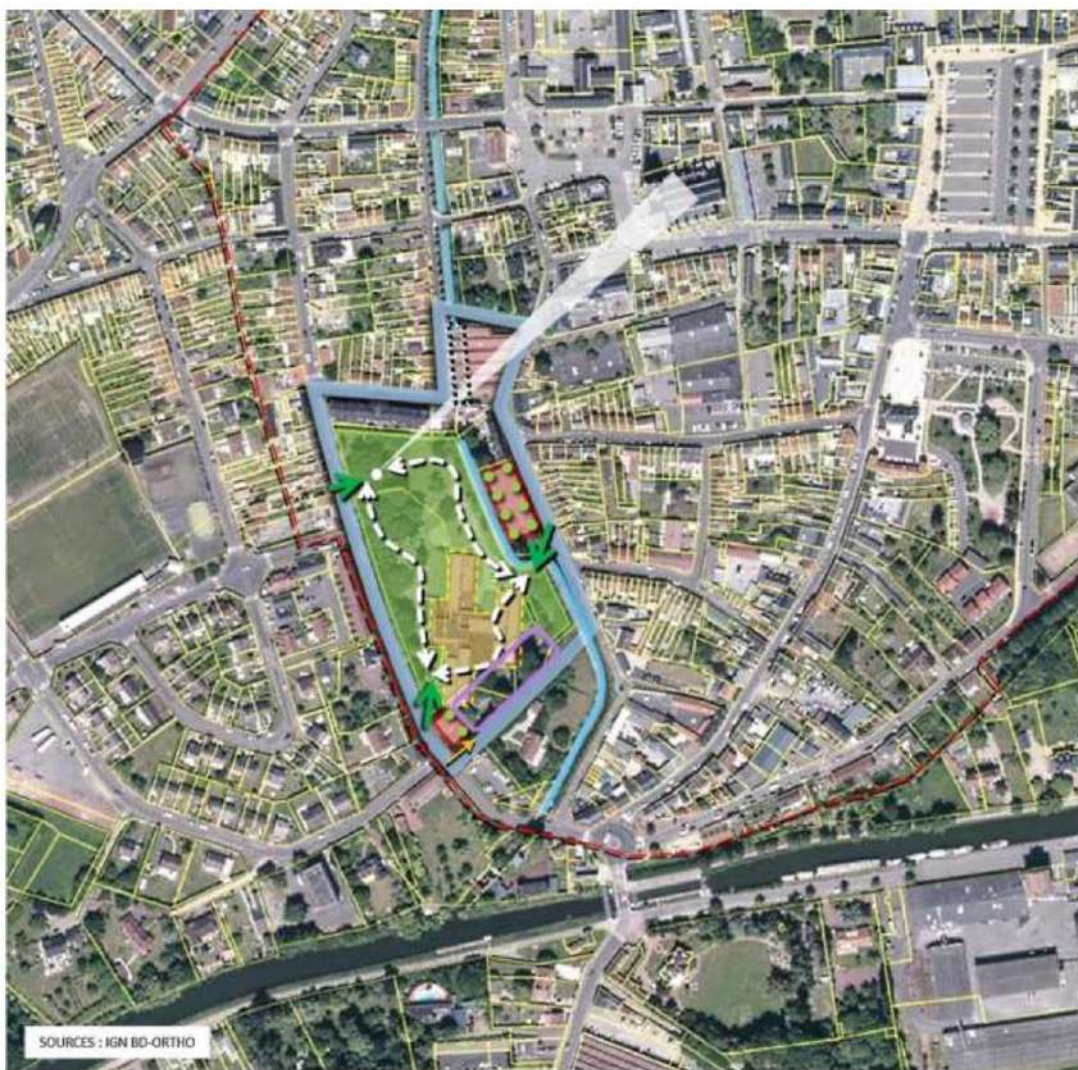













-  Principe d'une nouvelle voie de desserte avec piste cyclable et accompagnement paysager
-  Projet d'ensemble à dominante habitat pour un minimum de 15 logements
-  Projet habitat pour un minimum de 26 logements
-  Projet d'ensemble à dominante habitat pour un minimum de 115 logements
-  Localisation à privilégier pour l'offre de services et commerces



### Corbie – La résidence du parc

La résidence pour personnes âgées installée dans un parc arboré d'un peu plus de 2 ha devrait cesser son activité dans le cadre du projet de regroupement hospitalier. Ce « poumon vert » bénéficie d'une localisation stratégique entre le canal de la Somme, support du Grand Projet touristique départemental, et le centre culturel et commerçant de Corbie. Le projet de renouvellement a pour objectif de proposer à la population un parc-public récréatif destiné également à accueillir le tourisme de randonnée qui fréquente la véloroute « vallée de Somme » et la « véloroute de la mémoire ».








- |   |  |
|---|--|
|  Périètre de l'OAP   |  Mise en valeur des berges de la Boulangerie  |
|  Démolition totale ou partielle des bâtiments.   |  En cas de restructuration de l'ancien site industriel : étude de remise en valeur du cour d'eau « La Boulangerie » |
|  Parc paysager et espaces dédiés à la pratique sportive et culturelle. Seule la construction d'équipements destinés au public sera autorisée |  Parc de stationnement public paysager  |
|  Entrées du parc   |  Minimum de 12 logements collectifs avec façade principale sur parc   |
|  Itinéraires aménagés pour toutes circulations douces  |  |
|  Préservation du cône de vue sur les tours de l'Abbatiale  |  |
|  Périètre de protection MH   |  |



**Villers Bretonneux – Mailcott'**

Mailcott' devenu « Tricotage du Hamel » s'étend sur un peu plus de 2 ha, à l'articulation entre la centralité de Villers et une extension mono-fonctionnelle d'environ 150 logements. Empreint d'une double dimension historique, il témoigne de l'identité industrielle textile de la commune et jalonne un axe symbolique jusqu'au mémorial australien de la « grande guerre ». Le projet de renouvellement s'inscrit pleinement dans ce rôle d'articulation urbaine et d'identité locale.



-  Périimètre de l'OAP et du projet d'ensemble
-  Immeubles ou façades protégés
-  Principe de voie de desserte
-  Programmation à dominante habitat individuel dense
-  Programmation à dominante activités diverses

### Marcelcave – Site TNE

À l'origine bonneterie, le site TNE est d'une grande qualité urbaine et contribue ainsi à l'attractivité du centre-bourg. Les 10.800 m<sup>2</sup> de la propriété correspondent à un parc arboré, un immeuble de logement patronal et deux ensembles d'ateliers. L'objectif de renouvellement vise à préserver la qualité du site à travers un projet d'ensemble respectueux de l'identité urbaine héritée tout en intégrant la problématique de gestion des eaux pluviales.



1. Protection de l'ensemble de la façade du site sur la rue du 8 mai, qu'il s'agisse des pignons des bâtiments ou de la clôture
2. Protection de l'ancien logement patronal
3. Protection de l'ensemble ateliers-chaufferie en limite Est du site
4. Le petit parc arboré sur la rue du 8 mai doit être maintenu
5. Dans l'hypothèse où le parc sur la rue Jean Lheureux doit être investi, préservation optimale de la perméabilité des sols
6. Le projet étudiera la possibilité de retrouver une perméabilité de cet espace fortement minéralisé

## 4.5. Des parcours résidentiels parfois difficiles

L'analyse quantitative globale de la demande et des besoins se fonde sur une évolution de la population à terme. Le calcul du « point mort » fixe une base à cette réflexion. Le point mort est le nombre de logements nécessaires pour maintenir une population à son niveau actuel ; au-dessus de ce chiffre, la population commence à s'accroître ; en dessous, elle tend à diminuer. Le point mort 2011-2016 du Val de Somme était à 58 logements par an, le territoire a produit 125 logements par an durant cette période. Les presque 70 logements supplémentaires annuels ont permis une augmentation de population de 0,64% par an. Cette augmentation peut paraître un peu faible par rapport au nombre de logements produits. En effet, outre le fait qu'en parallèle on a assisté sur le territoire à une hausse des logements vacants, on peut s'interroger sur l'efficacité démographique des logements produits.

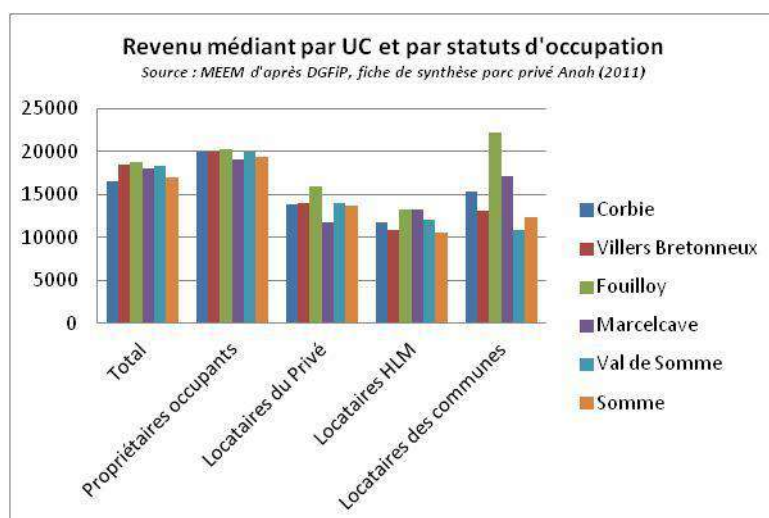
La demande résidentielle ne s'appréhende pas seulement d'un point de vue quantitatif. Son aspect qualitatif est lui aussi fondamental car il détermine la façon dont les ménages vont pouvoir exercer leur parcours résidentiel sur le territoire. La notion de parcours résidentiel fait référence au nombre et au type de logements qu'un ménage occupera entre le moment où il quitte le logement de ses parents et la fin de sa vie. Plus les événements de la vie seront nombreux, plus on déménagera car il est nécessaire d'ajuster les conditions d'habitation à la taille et aux moyens de la famille. Ainsi en France selon l'INSEE, à 45 ans, un célibataire aura connu en moyenne 2,3 logements, un couple marié une fois 3,5 et un couple divorcé et remarié 4,7.

Au niveau intercommunal, un des axes majeurs des politiques de l'habitat consiste à favoriser la meilleure adaptation possible de l'offre de logement à la diversification des parcours résidentiels. Plus localement, il est de l'intérêt des communes d'offrir un panel de logements permettant à ceux qui le souhaitent de rester sur place tout en évoluant dans leur parcours résidentiel.

Ainsi, des indicateurs comme les niveaux de revenus des ménages ou les tensions de marché permettront d'avoir une approche plus qualitative des besoins.

L'analyse par statut d'occupation montre logiquement une échelle des revenus, en effet les revenus des propriétaires occupants sont plus élevés que les autres, viennent ensuite les revenus des locataires du privé, puis ceux des locataires HLM. Les niveaux de ressources des locataires des communes sont quant à eux beaucoup moins lisibles, en effet même si globalement ils sont moins élevés dans le Val de Somme, ils sont très différents en fonction des communes. Etant donné les faibles volumes concernés dans cette catégorie, les pourcentages sont prendre avec prudence.

A noter que l'écart entre les revenus des locataires du privé et ceux des locataires HLM n'est pas très important. Les écarts entre les propriétaires occupants et les locataires sont plus significatifs.



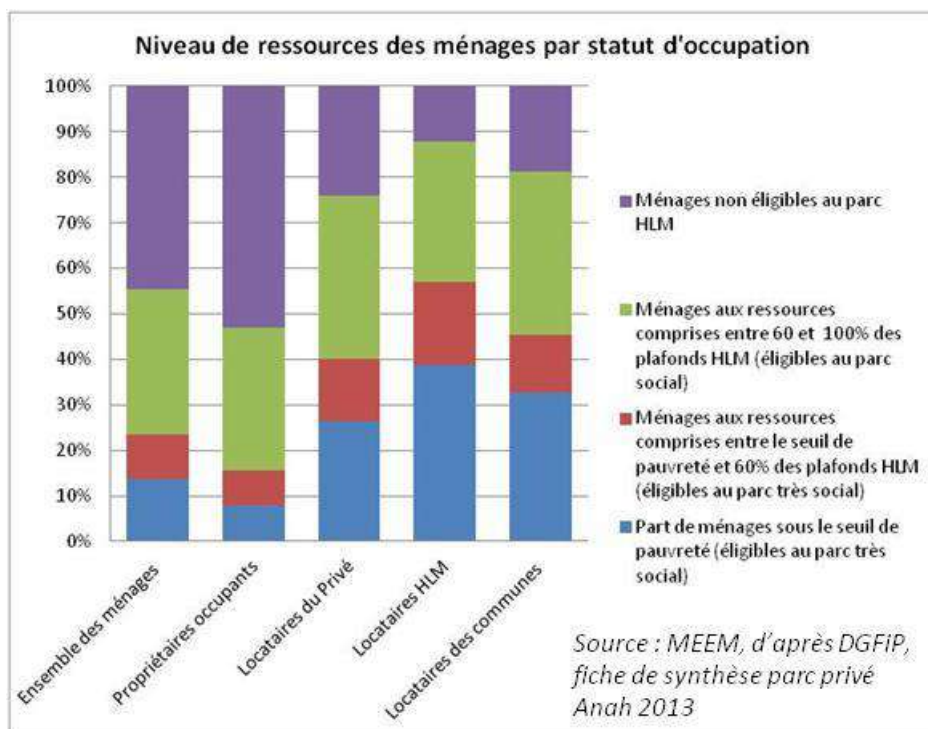
La structure des revenus par statuts d'occupation n'est pas disponible pour l'ensemble des communes en raison du secret statistique, par contre elle l'était en 2011 pour les communes de plus de 1000 habitants.

L'analyse des revenus sur ces communes fait ressortir les points suivants :

- Pour Corbie, la structure des revenus est similaire à celle du Val de Somme, exception faite des logements communaux dont la vocation est légèrement moins sociale.
- Sur Villers Bretonneux, le constat est quasiment le même, avec un parc communal d'occupation légèrement plus sociale.
- Pour Fouillois, toujours le même constat, mais ici l'occupation du parc communal affiche des revenus supérieurs même à ceux des propriétaires occupants.
- Enfin sur Marcelcave, les revenus des locataires HLM sont plus importants que ceux des locataires du privé, le parc communal est là aussi moins social.

#### 4.5.1. Une clientèle locative globalement fragilisée par la nature de l'offre et les tensions de marché

Avec un taux de 56% de ménages éligibles au locatif aidé, le territoire était en 2013 en dessous de la moyenne de la Somme (61%). Ce taux est plus important (63%) chez les emménagés récents, ce qui est normal car dans la majorité des cas, la clientèle de l'accession, plus aisée est plus stable, et c'est la clientèle locative qui change le plus souvent de logement. Pèse aussi le poids de la décohabitation de ménages qui, par définition sont plus fragiles financièrement en début de parcours résidentiel. Ce taux reste inférieur à la moyenne départementale (70%).



En 2013, 47% des propriétaires occupants étaient éligibles au parc aidé, une nouvelle fois le Val de Somme se positionne sur cet indicateur de façon intermédiaire dans l'ensemble du Grand Amiénois. A noter tout de même que 16% des propriétaires occupants ont des niveaux de ressources très

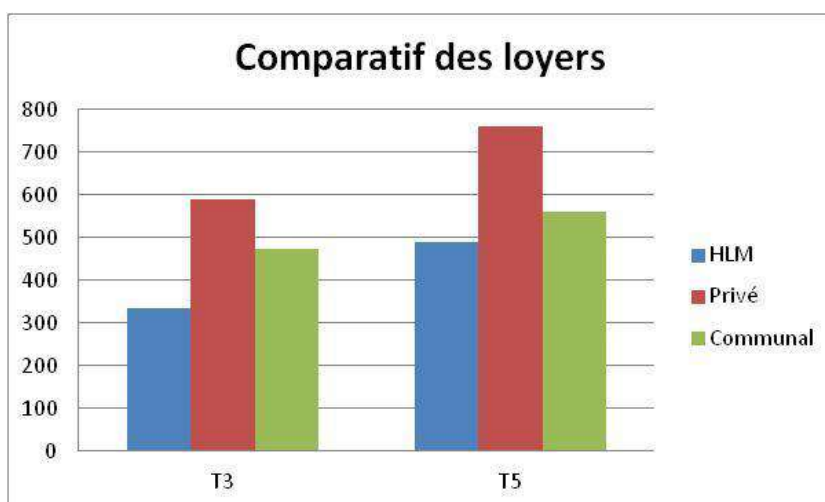
sociales, soit près de 1200 ménages. Ces ménages sont susceptibles de rencontrer des difficultés dans l'entretien de leur logement et sont, plus que d'autres, sujets aux risques de précarité énergétique. A noter que ces catégories sont en diminution. Deux raisons à cela :

- leur part dans les emménagés diminue elle aussi, les accédants dans le Val de Somme sont de plus en plus « aisés ». Il faut plus de moyen pour accéder dans le Val de Somme qu'avant en raison de l'évolution des prix.
- les propriétaires occupants qui disparaissent (majoritairement des décès de propriétaires âgés, sont moins aisés que ceux qui restent. D'où plus de risques de précarité chez les propriétaires âgés que chez les autres.

Du côté des locataires du privé, 76% étaient eux aussi éligibles au parc HLM (c'était encore plus chez les locataires des communes 81%). Le constat global est le même concernant les ménages très modestes (ressources inférieures à 60% des plafonds HLM). Cela signifie qu'un locataire du privé sur 3 devrait avoir droit à un logement HLM sur le territoire s'il le demandait.

Parallèlement, avec 88% d'occupants éligibles, et 57% de très modestes, le parc HLM joue parfaitement son rôle social dans le marché, il favorise l'accès au logement d'une part des plus fragiles financièrement. Toutefois étant donné le poids des ménages éligibles dans le locatif privé et le locatif communal, il semble qu'il ne soit pas suffisamment développé.

Ce constat est renforcé par le fait que, la plupart du temps les logements HLM étant bien moins chers et/ou de bien meilleure qualité que le locatif privé ou même que le locatif communal, ils conviendraient mieux à une bonne part du reste de la clientèle locative.



Source : RPLS 2018, questionnaires communaux et sites d'annonces en ligne

Les loyers pratiqués dans le parc privé sont relativement élevés (bien qu'encore inférieurs à ce qui se pratique sur l'agglomération amiénoise) :

- 580€/mois pour un T3,
- 750€/mois pour un T5,

L'offre locative privée peut répondre à plusieurs demandes : des ménages qui arrivent sur le territoire et qui ont besoin d'un logement transitoire avant d'acheter, des jeunes ménages qui souhaitent se constituer un capital en attendant une acquisition...

Le durcissement des critères d'octroi de prêt des banques a eu pour conséquence de rendre insolubles des ménages potentiels primo-accédants qui l'auraient été antérieurement (même dans un contexte de taux d'emprunts bas). Ce besoin en logement se déporte mécaniquement vers le locatif, créant une situation d'engorgement qui a aggravé les tensions de marché.

Toutefois, la clientèle la plus solvable mute rapidement (l'ancienneté moyenne dans le logement est d'environ 6 ans dans le locatif privé - 2,5 fois moins que dans le parc HLM), car elle est très vite attirée par l'accession (concurrentielle à ces niveaux de prix sur certaines parties du territoire ou dans d'autres territoires), d'autant plus si l'offre locative en question rencontre des problèmes de qualité.

Ainsi la demande se recentre sur la clientèle plus modeste (plus ou moins solvabilisée par l'aide au logement).

#### 4.5.2. Un marché locatif social tendu

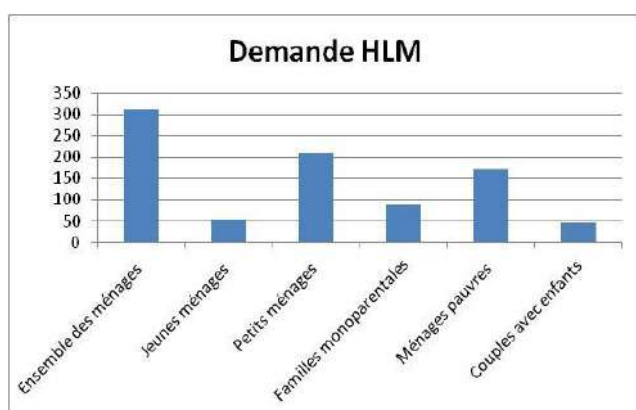
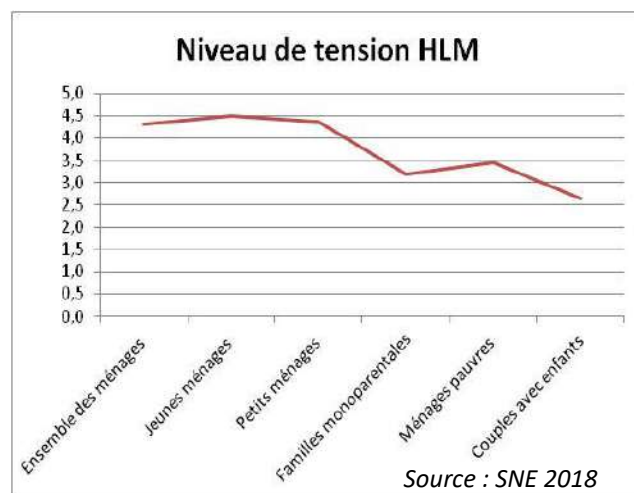
Une forte proportion de ménages éligibles dans le parc privé peut être l'indicateur d'un manque de logements locatifs sociaux. Cette hypothèse peut être vérifiée grâce à l'analyse de la demande sociale. Son niveau de tension permet de préciser si c'est le cas ou si le problème relève d'un problème plutôt lié à une paupérisation plus générale du territoire. Ici, fin 2018, le rapport demandes/offres (demande en instance/logements libérés dans l'année) était de 4,4 (en augmentation depuis 2015), et même 4,8 sur Corbie. Un indice à ce niveau est le signe d'une tension du marché locatif social. En effet, un ratio de 2 à 2,5 est généralement considéré comme le signe d'un marché équilibré avec pour les demandeurs pas trop d'attente, et pour les bailleurs pas trop de risque de vacance. Au dessus de ce ratio, le marché présente des signes de tension et les délais d'attribution s'allongent. 46% des attributaires ont attendu plus d'un an avant d'obtenir un logement. Même si ce chiffre est à relativiser par le fait que les bailleurs essuient de nombreux refus de la part des ménages qui sont très exigeants, y compris dans l'urgence, ce délai moyen d'attente reste élevé pour le secteur.

La structure de l'offre pèse également sur la demande, ici la part importante d'individuel (64%) pèse fortement sur son attractivité et sur la faible rotation. Les ménages ne viennent pas ou ne restent pas dans ce type de territoire assez rural pour être en collectif.

Dans le détail, les parcours résidentiels plus complexes pour certains ménages :

- Les petits ménages et les ménages pauvres sont plus demandeurs de logement HLM que les jeunes ou les familles.
- Les tensions de marché touchent plus particulièrement :
  - Les jeunes ménages – indice de tension 4,5
  - Les petits ménages – indice de tension 4,4

... qui peuvent être les mêmes où pas !



Les autres indicateurs de tension de marché viennent confirmer cette analyse : la vacance est à 0,5%, ce qui est « presque trop faible » pour permettre une gestion optimum de ce parc. La rotation est à 8,5% ce qui démontre aussi une certaine difficulté pour les ménages du parc social d'en sortir pour poursuivre leur parcours. En effet, une vacance quasi nulle et une rotation faible sont le signe que le parc social ne joue pas suffisamment son rôle dans le marché, il est insuffisant pour permettre l'accès au logement des plus fragiles et l'exercice de leurs parcours résidentiels.

Le niveau de tension du marché pousse les ménages à se tourner vers l'offre privée (69% de l'offre locative). De plus, les niveaux de prix pratiqués en locatif privé sur le territoire excluent une partie de la clientèle potentielle (580 € en moyenne pour un T3, 750 € pour un T5) ou l'oblige à consacrer un budget trop important à son logement par rapport à l'ensemble de ses moyens.

Pour rappel, 40% des locataires du privé ont des niveaux de ressources inférieurs à 60% des plafonds de ressources du parc locatif HLM.



Cette situation n'est pas sans conséquences :

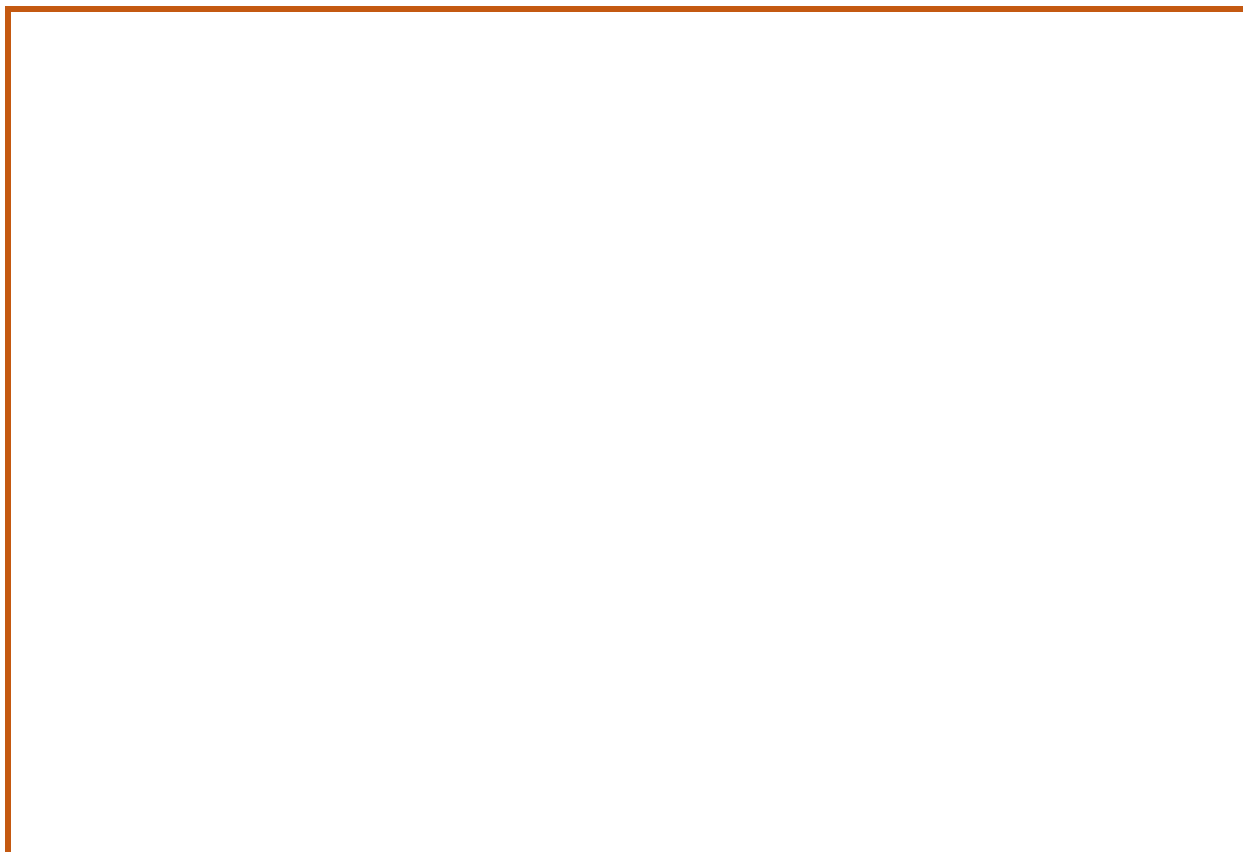
- une fragilisation financière de certains ménage car les différences de loyer sont importantes à qualité égale. Le choix d'une qualité moindre peut entrainer des surcoûts liés aux charges...
- une fragilisation des conditions de vie des ménages qui choisissent un logement en moins bon état pour un peu moins cher. 72% des locatifs privés ont été construits avant 1975, d'où des risques liés à la qualité thermique des logements et par conséquent de précarisation énergétique. Parallèlement, 13% des logements locatifs privés sont potentiellement indignes, d'où des risques pour la santé et la sécurité des occupants.
- des pertes migratoires de la clientèle locative et notamment des jeunes.
- une fragilisation de certains bailleurs : la gestion locative est plus difficile, les risques d'impayé existent, alors que la location est souvent un vrai complément de ressources pour eux (surtout en milieu rural).
- un désengagement de certains bailleurs par : revente, organisation de la vacance (arrêt de la location), ou par un recul de leurs investissements qualitatifs et une dérive progressive vers le logement indigne.

L'analyse des motifs de demande HLM vient confirmer ces hypothèses. En effet, Les deux premiers motifs de demande de logement HLM sont le besoin d'un logement plus grand (classique dans les parcours résidentiels) et la recherche d'un logement moins cher (totalement lié à la structure de l'offre locale). Vient ensuite la décohabitation qui pèse toujours beaucoup dans la demande, surtout quand l'offre privée est chère. Enfin, les accidents de la vie (santé, séparation), qui sont souvent accompagnés d'une précarisation, pèsent localement sur la demande.



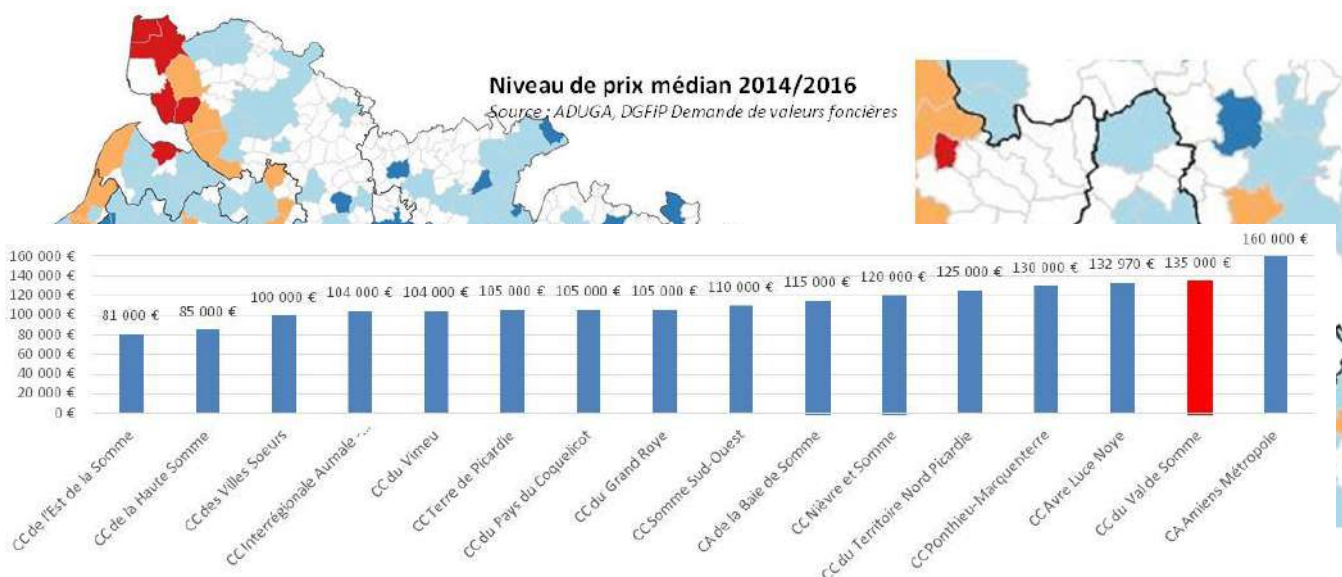
**Rappel des principales dispositions du SCOT en matière de production de logements sociaux**

	Indicateurs planchers de répartition par commune de l'offre nouvelle de locatifs aidés à produire d'ici 2030
<b>Cœur d'agglomération</b>	
Amiens	> 30 % de l'offre nouvelle
Cagny, Camon, Longueau, Rivery	> 20 %
<b>Pôles majeurs</b>	
Ensemble des pôles	> 20 %
<b>Pôles intermédiaires</b>	
Bénéficiant d'une desserte en transport collectif équivalent à minima à celle offerte par une gare d'équilibre ou par un arrêt d'autocar d'équilibre	> 20 %
Ne présentant pas un niveau de desserte suffisant	> 15 %



#### 4.6. Un marché de l’accession qui rend difficile la primo-accession, en particulier dans les communes de la première couronne amiénoise

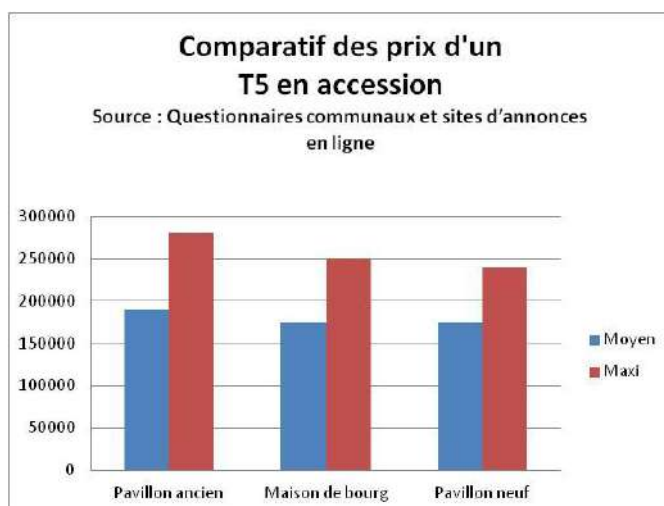
La possibilité pour un ménage d’accéder, que ce soit dans le neuf ou dans l’ancien, existe à des niveaux de prix qui sont élevés (les plus élevés du Grand Amiémois si on exclu Amiens Métropole) et d’autant plus si on tient compte des niveaux de ressources des locataires du territoire. Ce qui veut dire que les



parcours résidentiels internes vers l'accession sont contraints. Par contre ces prix sont encore attractifs pour les ménages de la métropole.

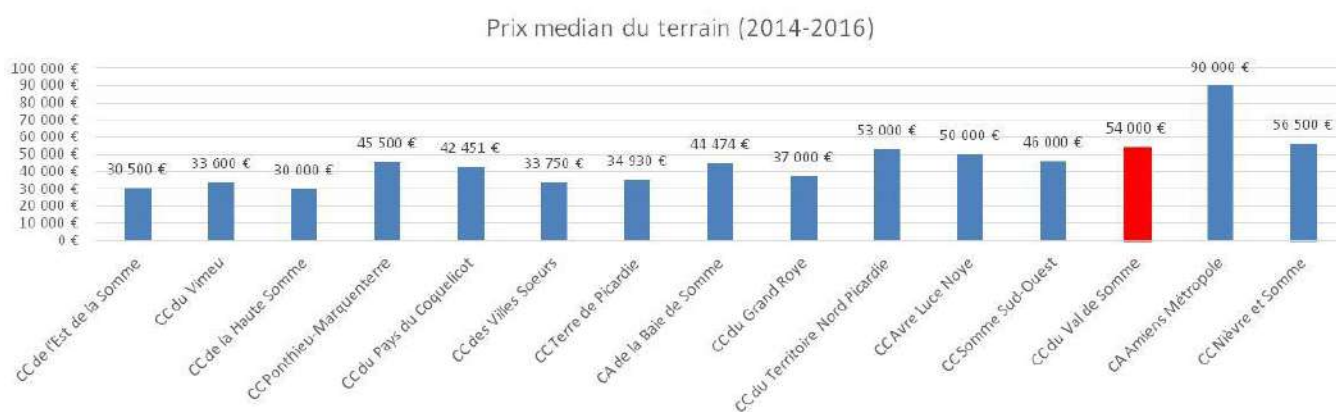
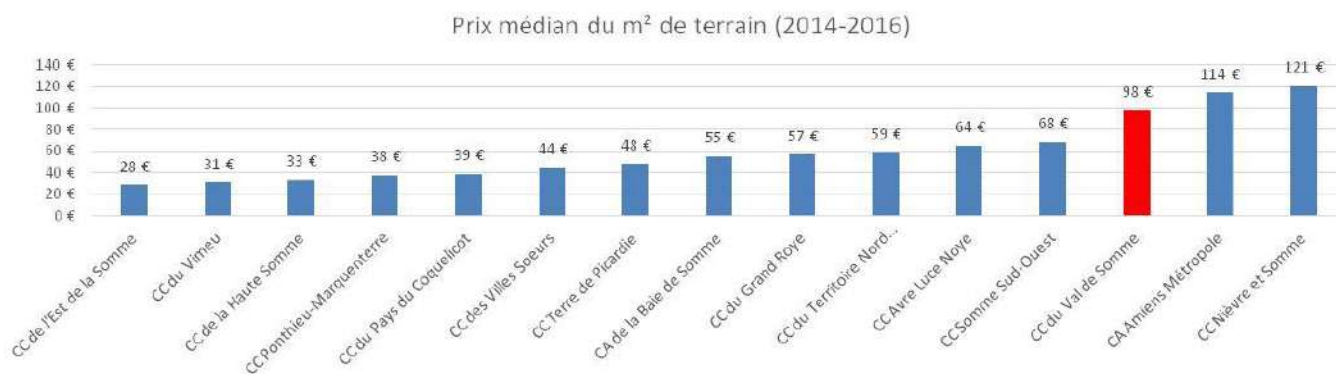
Les niveaux du coût d'accession dans l'ancien ne permettent pas non plus la primo-accession, sachant qu'à ces coûts, s'ajoutent souvent des coûts de travaux non négligeables, dont la mise en œuvre est parfois repoussée dans le temps, ce qui peut créer des situations d'indignité plus ou moins longues. La territorialisation des prix de l'ancien est similaire à celle des prix fonciers. Les produits au dessus de 250 000 € ont plus de mal à se vendre dans l'ouest du territoire car la demande est plus rare, dans l'est et le nord ce plafond se situe plutôt autour de 150 000 €.

Ainsi, la primo accession est difficile, en effet, le budget des candidats à la primo-accession (un candidat sur deux) est de 120 000 € à 160 000 € maximum pour 80% d'entre eux, sachant que le gros de la clientèle se situe autour de 145 000 €/150 000 €. Il existe deux types de clientèles, les locaux, issus du territoire ou des territoires ruraux voisins qui souhaitent exercer leur parcours résidentiel en interne, ils ont souvent des budgets contraints, et les périurbains, qui souhaitent ou qui sont obligés pour des raisons de budget de quitter l'agglomération voisine.



## Niveau de prix médian 2014/2016

Source : ADUGA, DGFIP Demande de valeurs foncières



Ce niveau de budget explique que des parcelles trop chères (> 45 000 € / 55 000 €) puissent avoir du mal à se vendre sur certaines communes, la clientèle potentielle est plus rare et la concurrence entre les opérations forte. Le marché local est un marché qui favorise les accédants moyens à supérieurs (souvent plus âgés, donc avec des enfants moins jeunes ce qui ne favorise pas le maintien des écoles) et qui globalement expose le territoire à des risques liés aux choix qualitatifs qui s'imposent aux ménages (banalisation des constructions, allongement des durées de travaux et de chantiers...).

Le Val de Somme est positionné entre deux aires de marché : l'une qui s'étend de l'ouest de la Communauté de communes jusqu'à l'axe Corbie / Villers-Bretonneux où les prix sont plutôt autour de 90 – 120 €, et l'autre qui s'étend à l'est et au Nord, les prix se situent autour de 50 - 60 euros. Les secteurs de Ribemont-sur-Ancre et Méricourt, et de Marcelcave et Lamotte Warfusée se trouvent dans des situations intermédiaires.

Aujourd'hui la majorité des acheteurs en neuf cherchent des terrains de 450 à 600 m<sup>2</sup> maximum. Les opérations en cours sur le territoire proposent des lots d'une surface moyenne de 600 m<sup>2</sup> la production a donc su s'adapter à la tranche élevée de cette nouvelle demande. Les prix moyens au m<sup>2</sup> sont autour de 85 €/90 € soit un coût moyen de parcelle de 51 000 € à 54 000 €, soit un coût qui ne facilite pas la primo-accession. Les variations internes des prix du foncier sont comprises entre 50 et 120 €, les prix les plus élevés sont relevés dans la partie ouest du territoire, tandis que les communes du nord et de l'est sont concernées par les niveaux de prix les plus bas.

Les opérateurs ne raisonnent pas en prix au m<sup>2</sup>, mais plutôt en coût global, c'est aussi le cas des acquéreurs, entrent en ligne de compte, le coût de la parcelle, la présence d'un assainissement collectif (qui permet les parcelles plus petites et limite les coûts de construction) et le poids de la taxe

d'aménagement. La taille de la parcelle ne génère pas de limites à sa commercialisation, même si elle oblige à une construction sur limite séparative ou à une mitoyenneté, la clientèle pour ce type de parcelles existe car c'est le prix qui caractérise le demandeur.

*Estimation du prix d'un pavillon neuf T5 :*  
 Coût du foncier 45 000 à 85 000 €  
 Coût de la maison 130 000 € en entrée de gamme  
 pour un 95 m<sup>2</sup>, 150 000 € en moyenne gamme.  
 Total : 175 000 € à 235 000 € (hors frais et taxes)

La présence d'un assainissement collectif structure également très fortement le marché du foncier. En effet, lorsqu'une commune se trouve en assainissement individuel, il est nécessaire de réaliser des parcelles plus grandes. Or il ne faut pas dépasser un prix global donné, par conséquent le prix au m<sup>2</sup> est plus faible que dans une commune pourvue d'assainissement collectif où il est possible de réaliser des parcelles de 400, voire 300 m<sup>2</sup> (*voire 250 m<sup>2</sup> si les constructions sont mitoyennes*). A cela il faut ajouter le fait que la réalisation d'un assainissement individuel représente un coût (10 000 euros environ) qui absorbera une partie du budget de l'acquéreur.

C'est notamment pour cette raison que les prix sont nettement plus faibles à l'est et au nord du Val de Somme.

Enfin, concernant l'accession aidée à la propriété (via le prêt à taux zéro), sur 2010-2018, elle a concerné 74 ménages par an (soit 2.8/1000 habitants), taux inférieur au taux national de 3.8/1000, mais très supérieur au taux régional (2,2/1000).

Sur les années où le PTZ était possible dans l'ancien (hors 2012 à 2015), 48% de cette accession aidée s'est faite dans le parc existant. L'accession dans l'ancien pour un territoire est très importante car son niveau impacte le niveau de la vacance et l'attractivité des bourgs.

La clientèle locative HLM semble être en partie exclue de l'accession. Pour exemple, 86% de la clientèle d'accédants en PTZ est issue d'un locatif autre que HLM sur le territoire, ce qui montre que la clientèle HLM a du mal à accéder à la propriété ce qui pèse aussi sur la rotation de ce parc.

Dans ce territoire, où la primo-accession est difficile et où s'ajoute un contexte général qui ne lui est pas non plus favorable :

- augmentation des coûts du foncier, qui pèse de plus en plus sur le budget des ménages,
- augmentation des coûts de construction, liée aux évolutions récentes des normes, qui a pour effet qu'à budget constant le bâti pèse plus dans l'opération,
- durcissement des conditions d'accès aux prêts bancaires, certes les taux d'emprunts sont bas, mais dans les faits l'accès au prêt des jeunes ménages s'est complexifié,

...il sera important de construire une programmation qui en tienne compte.

**Éléments à retenir sur les dynamiques de production de logements**

- Une progression rapide du parc de logement, mais une « efficacité » démographique en perte de vitesse.
- Une tendance au ralentissement de la construction neuve.
- Une production neuve dont la diversification est compromise par la prédominance de la maîtrise d'ouvrage individuelle.
- La vacance encore raisonnable, mais qui progresse de façon continue et dont le taux en fait aujourd'hui un indicateur à surveiller.

Un PLUi construit sur un double objectif de consommation foncière : faire porter le développement porté par les pôles et optimiser de la production par la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain disponible.

#### **Éléments à retenir au sujet des besoins résidentiels**

- L'exercice des parcours résidentiels est difficile pour certains types de ménages les petits ou les modestes (jeunes décohabitants, personnes nouvellement séparées – isolées ou monoparentales, personnes âgées recherchant un logement adapté...).
- Le marché locatif est globalement tendu et le rôle social du locatif privé est important. De fait le locatif social n'est pas suffisant.
- Les niveaux de prix immobiliers rendent la primo accession difficile en particulier sur l'ouest du territoire.
- Des besoins sociaux liés au logement ne sont pas suffisamment traités (loyers abordables, accession maîtrisée, maîtrise des charges énergétiques...).

## 5. Des besoins spécifiques dont il faut se préoccuper

### 5.1. Le Val de Somme est en conformité avec ses obligations quant à l'accueil des gens du voyage

La seule commune soumise à l'obligation de proposer une aire d'accueil des gens du voyage est Corbie. Aujourd'hui cette obligation est remplie grâce à une aire de moyen séjour de 30 places.

L'association APREMIS a en charge la gestion de cet équipement. Quelques informations sur le fonctionnement sont disponibles :

- En 2015, le taux d'occupation de l'aire a été de 40%. APREMIS explique cette faible occupation par la situation périphérique de l'aire, peu appréciée des gens du voyage, qui ne fréquentent l'aire que sur une courte durée.
- L'une des qualités de l'accueil des gens du voyage sur l'aire mise à leur disposition par la CCVDS se mesure par les conditions d'accueil : l'association APREMIS assure une présence effective 6 jours sur 7, avec une astreinte 7 jours sur 7, 24 heures sur 24.
- Les principales tensions entre le gestionnaire et les occupants proviennent de problèmes techniques causés par une mauvaise utilisation des équipements ou de l'usure de ces équipements par les intempéries. APREMIS souligne néanmoins que la collectivité réalise des travaux réguliers pour limiter ces problèmes.
- En 2013, des travaux d'agrandissement du local d'accueil ont été réalisés. Celui-ci offre désormais des conditions de travail très correctes pour les régisseurs et le chef d'exploitation.

Au niveau départemental, l'association souligne que la qualité de l'accueil des gens du voyage, et l'insertion de ces populations parmi les sédentaires qu'elles côtoient doivent être les objectifs de la politique d'accueil des gens du voyage pour les années à venir.

### 5.2. Une offre en hébergement d'urgence peu développée

En termes d'hébergement d'urgence, le Service d'Insertion, d'Accueil et d'Orientation (*SIAO : service de l'Etat chargé de trouver des solutions d'hébergement pour remédier aux situations d'urgence*) de la Somme n'a connaissance d'aucune offre dans le Val de Somme, autant en hébergement d'urgence *stricto sensu*, qu'en logements destinés à faciliter l'insertion des personnes en difficulté.

Lorsque cela s'avère nécessaire, le préfet réquisitionne des chambres d'hôtel qui font office d'hébergement d'urgence : cependant cette solution n'est pas adaptée à toutes les situations et ne suffit pas.

En réalité, Corbie dispose de deux logements qu'elle destine à l'accueil d'urgence. Ces logements sont toujours pleins, et le développement d'une offre supplémentaire en partenariat avec un bailleur et une association répondrait à un besoin. Deux autres sont en cours de création.

Trois logements sont également en cours de création sur les communes de Ribemont-sur-Ancre, Villers Bretonneux et Fouilloy. .

### 5.3. Une dérive de l'occupation de loisirs vers un habitat permanent indigne

Plus de 500 situations jusque là apparentées localement à de l'habitat léger de loisirs ont été recensées sur le territoire, parmi lesquelles au moins 400 sont formellement illégales et peuvent être apparentées à de la cabanisation. Il s'agit de caravanes ou mobil-homes installés sur le bord de la Somme, sur des propriétés privées ou communales, hors des campings traditionnels, qui servent le plus souvent de résidences secondaires.

*« La cabanisation consiste en une construction (sans permis et avec moyens de fortune) servant d'habitat permanent ou occasionnel. Elle se matérialise par une réappropriation et/ou une extension de cabanons traditionnels et par le stationnement, sans autorisation, de caravanes ou de mobil homes auxquels sont ajoutés terrasses, auvents ou clôtures »*

*Charte de lutte contre la cabanisation dans les Pyrénées Orientales*

Une partie de ces cabanes font aujourd'hui office de résidences principales et cette dérive est en constante augmentation ces dernières années. Deux causes à cela peuvent être identifiées, le mode de vie ou une difficulté d'insertion par le logement liée le plus souvent à une situation sociale fragile. Ces cabanes, le plus souvent plutôt bien entretenues, avec la recherche d'un maximum de confort et de normalité, répondent à un besoin face à une absence de diversité de typologies d'habitat ou de choix de localisation géographique.

Ces ménages optent pour un détournement de leur droit d'occuper une parcelle louée, ce qui leur permet d'être propriétaire d'un bâti moins onéreux qu'une résidence principale de droit commun, dans un environnement attractif.

Au moins 70 situations d'occupation permanente (y compris parfois en campings ou parc résidentiels de loisirs) ont été comptabilisées par les maires. Certaines de ces situations sont recensées dans des communes qui n'étaient pas spécifiquement identifiées comme porteuses de HLL.

Les ménages concernés sont une population précaire, en difficulté ou marginalisée, de tous les âges et de toutes les situations matrimoniales, y compris des salariés (saisonniers ou pas) ou des retraités. Ils sont plus ou moins exclus du marché du logement localement ou sur leur territoire d'origine. Ils sont propriétaires du bâti (parfois avec un emprunt en cours sur ce bien) ou hébergés par le propriétaire, des cas de sous location ont aussi été mentionnés.

Dans tous les cas, ces situations relèvent d'une réponse à un besoin social qu'il sera nécessaire d'appréhender dans le cadre du droit au logement décent. Au respect de ce droit, vient se superposer l'obligation de reloger amené par le DALO (Droit Au Logement Opposable). En effet, le PLH doit proposer des solutions pour améliorer la situation logement des personnes : mal logées, défavorisées, présentant des difficultés particulières liées au logement.



**Éléments à retenir au sujet des besoins spécifiques**

- les obligations en matière d'accueil des gens du voyage sont remplies,
- des projets concernant l'accueil d'urgence qu'il faut mener à terme,
- des situations d'habitat permanent en « cabanisation » qu'il faudra résorber.

## 6. Conclusions et enjeux

Le PLH précédent avait dégagé que les enjeux les plus forts dans le Val de Somme étaient :

- L'amélioration de la mixité sociale, la faiblesse de l'offre locative limitant les possibilités de logement pour les jeunes et les plus modestes,
- La diversification des formes et des produits d'habitat, pour accompagner les évolutions démographiques et qui passera aussi par la nécessaire évolution des modes de faire, en particulier en direction des petits ménages,
- La gestion de la pression de la demande locative sociale,
- Le traitement des situations d'indignité et de précarité énergétique,
- Le maintien de la dynamique en termes de production de logements, notamment en exploitant le potentiel en renouvellement urbain du territoire, et pour ce faire, la mise en place d'une stratégie intercommunale d'évolution de la planification urbaine, qui débouchera sur l'écriture d'un PLUi.
- L'émergence d'une réflexion sur l'offre en hôtellerie traditionnelle et sur la situation des habitations légères de loisirs.

Lors de la phase PADD du PLUi, qui valait encore PLH à l'époque, les élus du Val de Somme ont pris conscience que les évolutions réglementaires récentes ou en cours, allaient modifier fortement la façon d'approcher le développement de l'habitat et que leur PLH avait été rédigé dans un contexte réglementaire alors différent. Ils ont par exemple souligné que la dimension de travail sur le parc existant avait de fait été sous estimée. Ainsi, à maintes reprises ils ont exprimés la nécessité de repositionner le curseur des enjeux en ainsi de faire évoluer les orientations du PLH et la politique d'accompagnement de la collectivité afin de les calibrer en fonction de la nouvelle donne réglementaire et des conséquences liées aux choix actés dans le projet communautaire. Pour mémoire, il leur a été demandé de hiérarchiser les orientations du PLH, mais aussi d'autres orientations, en fonction de leur importance pour le projet. Ce sont aujourd'hui les orientations relatives à la lutte contre le logement indigne et la précarité énergétique qui sont apparus prioritaires, ainsi que la réponse aux besoins des personnes âgées et des jeunes, plus que les orientations sur la quantité de logements à produire tel qu'ils l'affichaient dans le premier PLH. Certaines orientations non retenues à l'époque dans le PLH ont suscité un fort intérêt : la requalification des centres villageois, l'aide aux travaux des accédants dans l'ancien, la remise sur le marché de logements vacants.

Ainsi, les enjeux affichés pour le second PLH du Val de Somme sont les suivants, ils présentent différentes clés d'entrée :

- Les évolutions démographiques, les changements typologiques et les moyens des ménages sont porteurs d'enjeux significatifs en matière d'habitat :
  - poursuite de la croissance sur le modèle de régularité historique,
  - pérennisation du profil familiale de la population
  - redynamisation du pôle majeur structurant,
  - diversification des typologies et tailles de logements à produire,
  - adaptation au vieillissement,
  - ouverture des possibilités de parcours résidentiels pour les ménages âgés,
  - ouverture des possibilités de parcours résidentiels pour les petits ménages,
  - capacité à produire une part d'offre bon marché, y compris en accession...
  
- Le décalage caractéristiques de l'offre de logements / caractéristiques des ménages est également porteur d'enjeux forts pour le territoire :
  - offre adaptée au vieillissement en autonomie pour réduire les situations de sous occupation et rajeunir l'occupation du parc existant,
  - adaptation du parc ancien au vieillissement – y compris confort et sécurité,
  - développement de propositions alternatives à la sous-occupation dans tous les segments du parc
  - limitation des risques de fragilisation des ménages par le logement
  - offre locative adaptée aux petits ménages – y compris jeunes en insertion professionnelle
  - accompagnement de l'effort social porté par l'ensemble des segments du parc

Plus globalement, le manque de diversité de l'offre en termes de statuts d'occupation, et la concentration géographique de l'offre locative pose la question de la fluidité des parcours résidentiels sur l'ensemble du territoire du Val de Somme.
  
- L'amélioration de la qualité de vie des ménages du territoire est également une préoccupation, elle devra passer par :
  - la lutte contre la précarité énergétique,
  - la résorption des situations de logement indigne,
  - la résorption des situations d'habitat précaire...
  
- L'exercice des parcours résidentiels est difficile pour certains types de ménages, ainsi la diversification de l'offre est un enjeu pour le territoire, elle doit s'orienter vers :
  - les accédants modestes et moyens (y compris en sortie du parc HLM),
  - les petits ménages (en locatif social et en promotion privée),
  - les personnes âgées (en locatif social, en promotion privée, sur des produits innovants – offre intergénérationnelle par exemple),
  - les ménages pauvres (ceux dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM) ils sont susceptibles d'être fragilisés par leur logement, d'où des enjeux liés au rapport qualité/ prix du parc existant (en particulier du locatif privé ancien).
  
- La production neuve, consommatrice de foncier, pauvre en diversification et pouvant encore se densifier, génère également des enjeux :

- un meilleur encadrement du foncier par l'urbanisme réglementaire (amené par le PLUi),
  - un recours plus fréquent à de la maîtrise foncière publique,
  - une mobilisation des friches et des dents creuses,
  - un accompagnement des communes dans le montage d'opération aujourd'hui plus complexes...
- La vacance, même si elle est encore « raisonnable », doit être prise en compte dans ces aspects :
- concurrence de l'offre neuve
  - sensibilisation des propriétaires
  - lutte contre la vacance lourde
- Enfin la lutte contre la cabanisation et sa portion de dérive vers de l'occupation précaire est un enjeu majeur pour le territoire (qui dépasse largement le cadre du PLH) :
- accompagnement des communes vers la résorption de la cabanisation (hors cadre PLH)
  - recherche de propositions adaptées au relogement des ménages pour qui ces cabanes sont des résidences principales (cadre PLH)

## C. Orientations

Cette partie vise à définir des orientations pour la politique locale de l'habitat. Il s'agit d'une réflexion prospective, visant à préciser les besoins, qui sont déjà prédéfinis par le SCOT, ainsi que les réponses possibles à l'horizon 2025.

Il est impératif de globaliser la politique du logement car :

- Les maires ont une vision précise de ce qui s'exprime dans leur commune et de temps en temps dans les communes voisines. Pour autant cela ne débouche pas sur une politique du logement communautaire, même si pour le Val de Somme la rédaction du PLUi modifie largement cet état de fait.
- La production de logements est un véritable enjeu pour le territoire car elle :
  - accompagne le développement économique. Les capacités d'un territoire à loger les salariés des entreprises qu'il accueille, dans des logements qui correspondent à leurs moyens et à leurs souhaits, pèsent sur les stratégies d'implantation ou de développement du tissu économique,
  - impulse la dynamique démographique. Le choix des volumes et de la typologie des produits logements qui sont développés a une incidence sur la dynamique et sur l'équilibre démographique des communes et des territoires concernées (Ces choix jouent sur la structure par âge, sur la structure socio professionnelle de chacune des communes).
  - permet de satisfaire les besoins sociaux. Une production trop forte pèse sur les marchés, le parc existant se dévalorise, se vide et/ou est stigmatisé, les prix baissent et on assiste à une forme de « ségrégation » sociale qui, par effet de chaîne, fragilise l'ensemble des acteurs. A l'inverse, une production trop faible tend le marché, les prix augmentent, les possibilités d'exercer son parcours résidentiel se compliquent, le marché se ferme aux catégories pour lesquelles le niveau des prix locaux devient prohibitif.
- La politique du logement se traite dans la globalité, pas à l'échelle d'un seul segment du parc (comme le pavillonnaire par exemple), tous les segments de marché doivent être offerts pour que tous les ménages aient les mêmes chances d'accéder au logement. La mesure des interactions entre les différents segments et l'approche transversale des problématiques sont alors essentielles.
- Sur un territoire comme le Val de Somme, il est également nécessaire de développer des complémentarités et des logiques d'aménagement du territoire.

Depuis les années 70, l'évolution démographique du territoire est positive. Mais, dans la période récente les pôles n'en tirent plus les bénéfices. Les répercussions positive sur les communes rurales et les communes autour des pôles font monter les prix.

Compte tenu de la lutte engagée par les pouvoirs publics contre l'étalement urbain et de l'évolution prévisible des coûts de transport et des exigences environnementales, ce schéma n'est pas reproductible, c'est ce qu'avance le SCOT en cours de révision.

Réglementairement le PLUi dont le projet vient d'être arrêté, doit être compatible avec le SCOT et avec le PLH 2016-2021. Il devrait être modifié ou révisé s'il n'était pas compatible avec le PLH 2020-2025, ce que les élus souhaitent éviter. Ainsi, les orientations du PLH 2020-2025 s'appuient également sur les éléments des PADD des PLUi, principalement celui du Val de Somme, ponctuellement celui de Bocage Hallue (concernant Pont-Noyelles) qui au moment de leur débat respectifs devaient tous deux valoir PLH, donc qui intègrent cette dimension de travail puisqu'ils n'ont pas été revus « à la baisse » par la suite.

## 1. Des enjeux du diagnostic aux orientations du PLH

Les priorités de la Communauté de Communes du Val de Somme en matière de logement sont déclinées dans deux types d'orientations :

- Des orientations stratégiques au nombre de 4 : il s'agit des grandes lignes directrices de la politique en faveur du logement qui sera menée par la C CVS sur la période 2020 – 2025.
- Une orientation transversale liée à l'animation, la mise en œuvre et l'évaluation du projet
- Et une orientation annexe portant sur la problématique de la cabanisation.



Pour chaque orientation stratégique renvoie, à un certain nombre d'enjeux identifiés par le travail de diagnostic :

### Orientation stratégique 1 : **Atteindre les objectifs d'un développement organisé et solidaire grâce à une production de logements vertueuse en consommation foncière**

- La poursuite de la croissance sur le modèle de régularité historique
- La redynamisation des pôles pour leur permettre de conforter leurs fonctions
- Le rééquilibrage de la production neuve entre les pôles et les autres communes
- La production d'un habitat plus diversifié et moins consommateur d'espace
- La mobilisation des friches et des dents creuses
- Le frein au développement de la vacance

### **Orientation stratégique 2 : Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logements**

- L'accompagnement du vieillissement de population et plus largement de son desserrement
- La pérennisation du profil familial de la population
- Le développement de propositions alternatives à la sous-occupation dans tous les segments du parc
- La prise en compte des besoins des primo-accédants
- L'amélioration du rapport qualité / prix des logements proposés
- La fluidification du marché locatif social

### **Orientation stratégique 3 : Améliorer la qualité des logements**

- La qualité énergétique du parc de logement et la diminution des risques de précarité énergétique
- La poursuite du développement d'une offre locative de qualité

### **Orientation stratégique 4 : Améliorer l'accompagnement des problématiques logement des publics fragiles**

- La prise en compte de la diversité des besoins des ménages pauvres
- La limitation des risques de fragilisation des ménages par le logement
- L'accompagnement de l'effort social porté par l'ensemble des segments du parc
- La recherche de propositions adaptées au relogement des ménages pour qui les cabanes sont des résidences principales

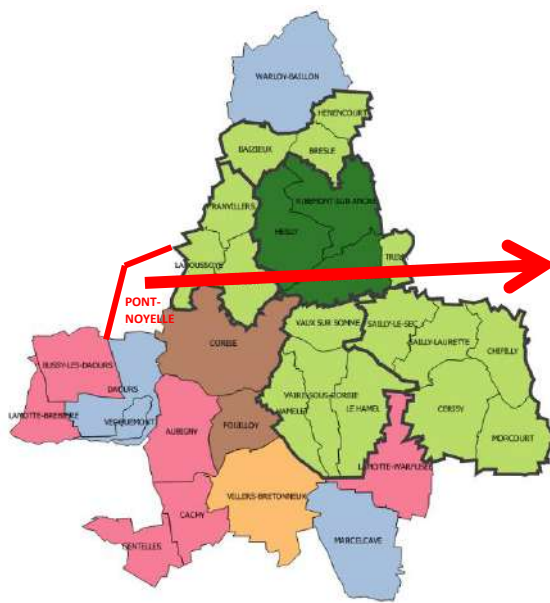
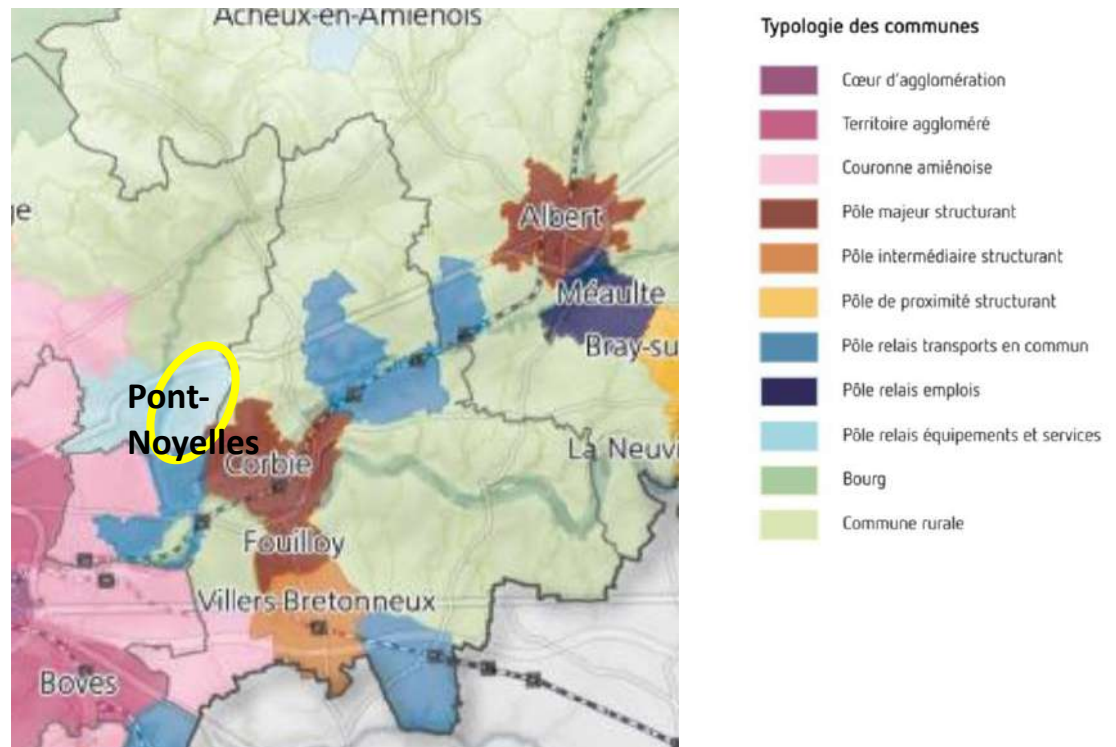
### **Orientation transversale : Assurer le suivi et la pérennité du projet habitat**

### **Orientation annexe : Résorber progressivement la cabanisation**

## 2. Les objectifs du PLH et leur territorialisation : approche quantitative

### 2.1. De l'armature territoriale du SCOT à la territorialisation du PLH, en passant par l'armature territoriale du PADD du PLUi

Pour rappel, le SCOT du Grand Amiénois définit une armature territoriale dans laquelle Pont-Noyelles constitue un pôle relais en binôme avec Querrieu.



**Pôle majeur**  
 Groupe de communes qui présente le niveau d'équipements, commerces et services le plus important. Son rayonnement dépasse les limites de la CCVDS. Il s'agit également d'une commune qui présente également un premier pôle d'emploi du territoire.

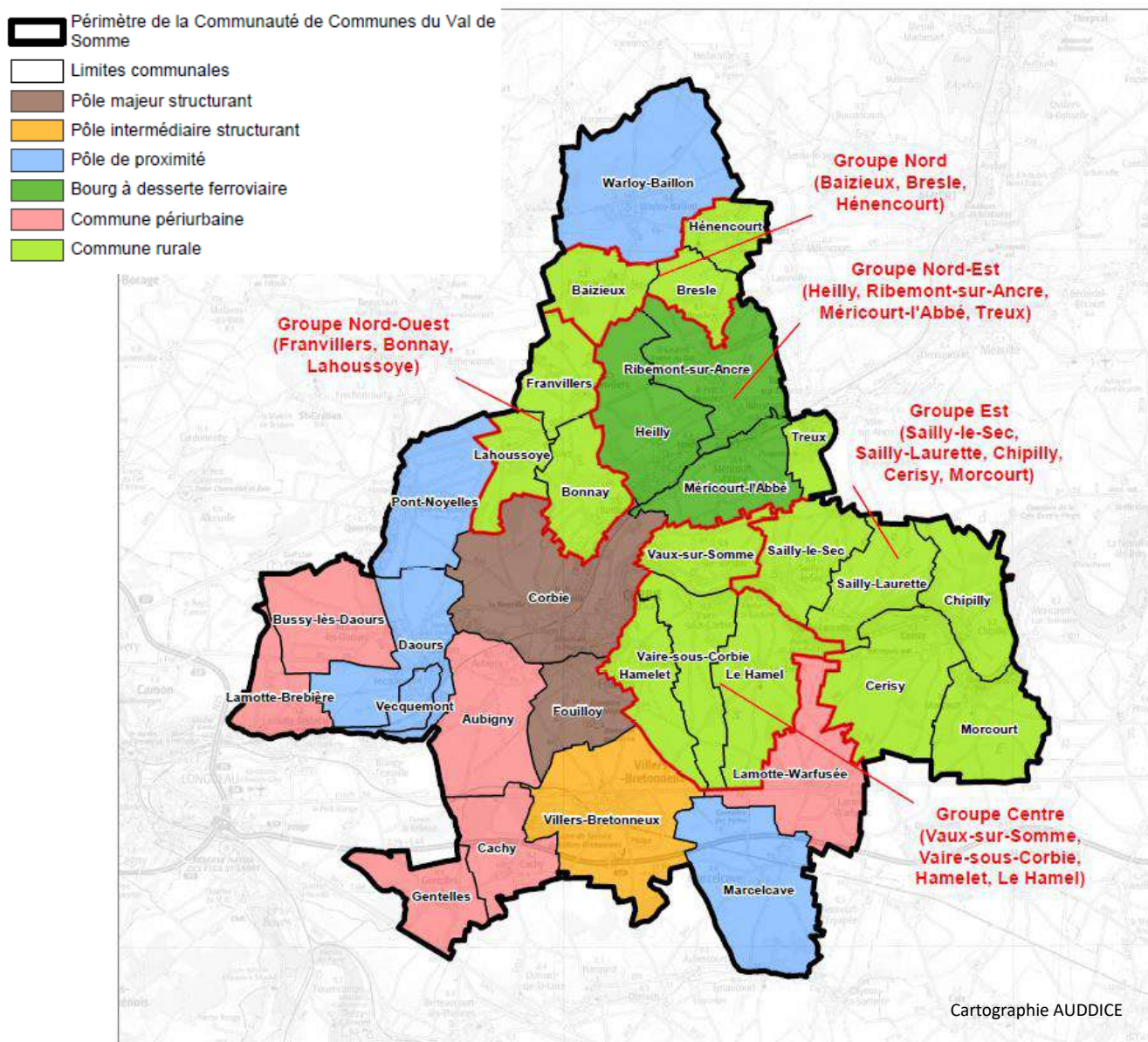
**Pôle de proximité**  
 Commune qui présente également un niveau d'équipements, commerces et services important, sans égaler celui du pôle majeur. De Villers-Bretonneux se distingue par sa position et les équipements et services de proximité qui leur permettent de desservir leur territoire.

**Bourg**  
 Cette armature en faisant évoluer le statut de certaines communes rurales (Moy-d'Équipements, commerces et services légèrement supérieur au pôle de proximité tout communales (car notamment sans commune rurale) et distinguant sur un tableau du PADD de la Lamotte-Warlusée des communes rurales (Périurbaines) et Ribemont du Pays du Grand Amiénois, soit par un emploi plus développé que les moyennes des communes qui se distinguent par leur ambiance rurale, leur éloignement relatif des pôles de proximité.

sur Ancre, Heilly et Méricourt l'Abbé deviennent des bourgs de proximité.

rurales ont enfin été regroupées en trois sous-groupes de proximité. Logiquement Pont-Noyelles s’intègre ici en tant que pôle de proximité.

Rappelons qu’au moment du débat sur ce PADD, les PLUi devaient encore valoir PLH et que ce choix de redessiner l’armature urbaine était également guidé par l’analyse des marchés immobiliers de ces communes. Cela a donc un sens que le PLH reprenne cette armature actualisée pour servir de support à sa territorialisation. Le PLH fixe ainsi des objectifs quantitatifs à chaque groupe et sous-groupe de communes.

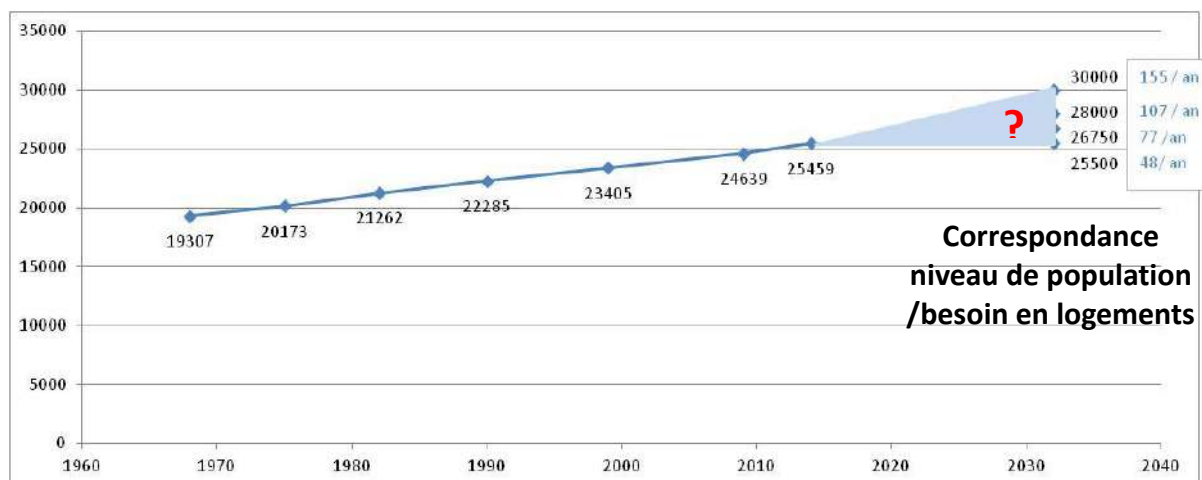


## 2.2. Les objectifs quantitatifs globaux

L’objectif démographique général fixé par le SCOT est d’enrayer le déficit migratoire persistant et accueillir 20 000 habitants supplémentaires entre 2012 et 2032. Le Val de Somme, ici sans Pont-Noyelles (pour permettre une projection avec l’échelle territoriale existante au moment des projections démographiques réalisées pour le SCOT, souhaite poursuivre sa croissance sur le modèle



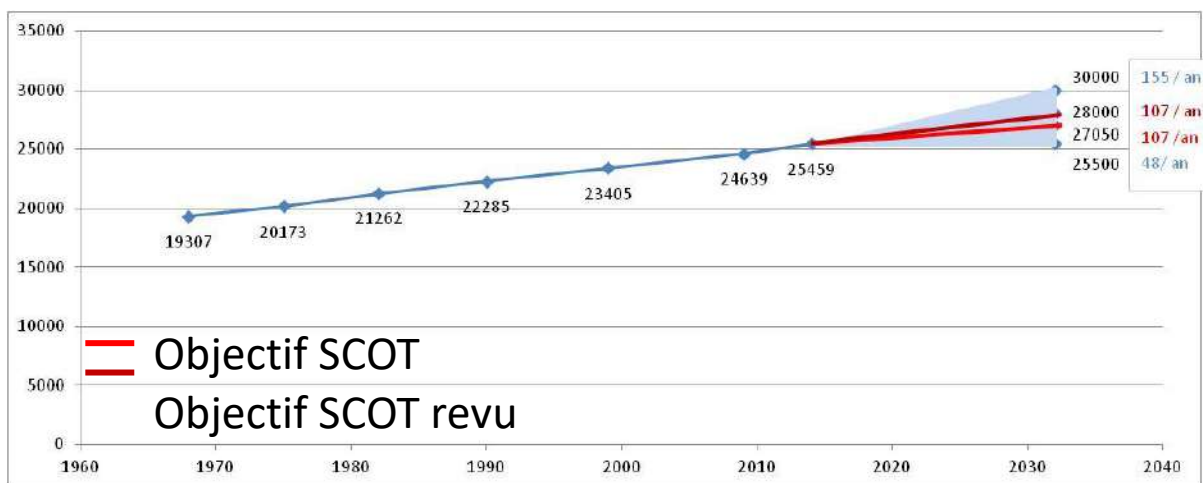
historique qui lui est propre, soit une projection de population à 2032 comprise entre 25 000 et 30 000 habitants.



Le SCOT propose un calcul des besoins en logements à taux de vacance constant, soit pour le Val de Somme 2140 logements à produire d’ici à 2032, soit 107/an en moyenne.

	estimation 2012-2032	estimation 2022-2032	enveloppe 2012-2032
<b>CC Bocage-Hallue</b>	705	345	1 050
CC de la Région de Oiseval	310	185	495
CC du Bernavillois	300	170	470
CC du Canton de Conty	390	230	620
CC du Doullennais	690	460	1 150
CC du Pays du Coquelicot	1 440	860	2 300
CC du Sud-Ouest amiénois	1 100	610	1 710
CC du Val de Nièvre et environs	900	550	1 450
CC du Val de Meuse	425	225	650
<b>CC du Val de Somme</b>	<b>1 370</b>	<b>770</b>	<b>2 140</b>
CC Ouest d'Amiens	690	360	1 050

Avec une production de logement de 107 / an pour le Val de Somme sur 2012/2032, le scénario SCOT permettrait au territoire d’atteindre 27 050 habitants. Or, l’hypothèse de baisse de la taille moyenne des ménages prise par le SCOT s’avère trop rapide pour le Val de Somme. L’efficacité démographique devrait donc être un peu meilleur, d’où une projection démographique SCOT revu légèrement à la hausse, soit un scénario qui permettrait d’atteindre les 28 000 habitants.



Ainsi, l'ambition du territoire (avec addition de Pont-Noyelles) est de viser un objectif de 28 800 habitants à 2032, ce qui correspond à la traduction de l'ambition du SCOT (+ 2550 habitants environ). Dans son PLADD le PLUi se donne la possibilité de faire mieux sans consommer plus de foncier en travaillant sur :

- la mobilisation du parc vacant dont le nombre est un indicateur à surveiller,
- une densification supérieure à celle proposée par le SCOT dans certains secteurs ou opérations,
- une diversification des tailles de logements produits pour rechercher une optimisation de l'occupation.

En se basant sur l'objectif démographique 2032 du territoire, il appartient au PLH de :

- Définir un objectif de production de logements à 6 ans ;
- Répartir cet objectif en fonction de l'armature territoriale et de la stratégie de développement retenues ;
- Travailler sur le type de production de logement à mobiliser

L'objectif de production à 6 ans peut être calculé de la façon suivante :

- ➔ **2012 / 2022** : 840 logements ont déjà été produits sur les 1370 projetés par le SCOT  
Il reste à produire 530 sur 2019-2022 (4 ans soit 132,5/an)  
**Soit 397,5 logements à produire sur 2020-2022 (3 ans)**
- ➔ **2022 / 2032** : 770 logements sont projetés par le SCOT (77/an)  
**Soit 231 logements à produire sur 2023-2025 (3 ans)**
- ➔ L'objectif de Pont-Noyelles dans le PLUi de la CCBH est de 6/an sur la période soit **36 pour le temps du PLH (6/an sur 6 ans)**
- ➔ Soit un total pour le PLH du Val de Somme de 664,5 arrondi à **666 (111/an)**

Les élus du Val de Somme ont considéré que l'option de stabilisation du taux de vacance retenue par le SCOT n'était pas assez ambitieuse, ils ont donc retenu dans leur PADD une option de stabilité du nombre de logements vacants. Cela fixe comme objectif au territoire d'empêcher le marché de produire 133 logements vacants d'ici à 2032. Les élus décident dans un premier temps d'y contribuer en baissant d'autant l'objectif de production du SCOT, soit ramener à l'échelle de temporalité du PLH, 48 logements à déduire de l'objectif à 6 ans calculé précédemment. Dans la mesure où Pont-Noyelles affiche un taux de vacance relativement faible (4,7%), son intégration ne modifie pas cet objectif.

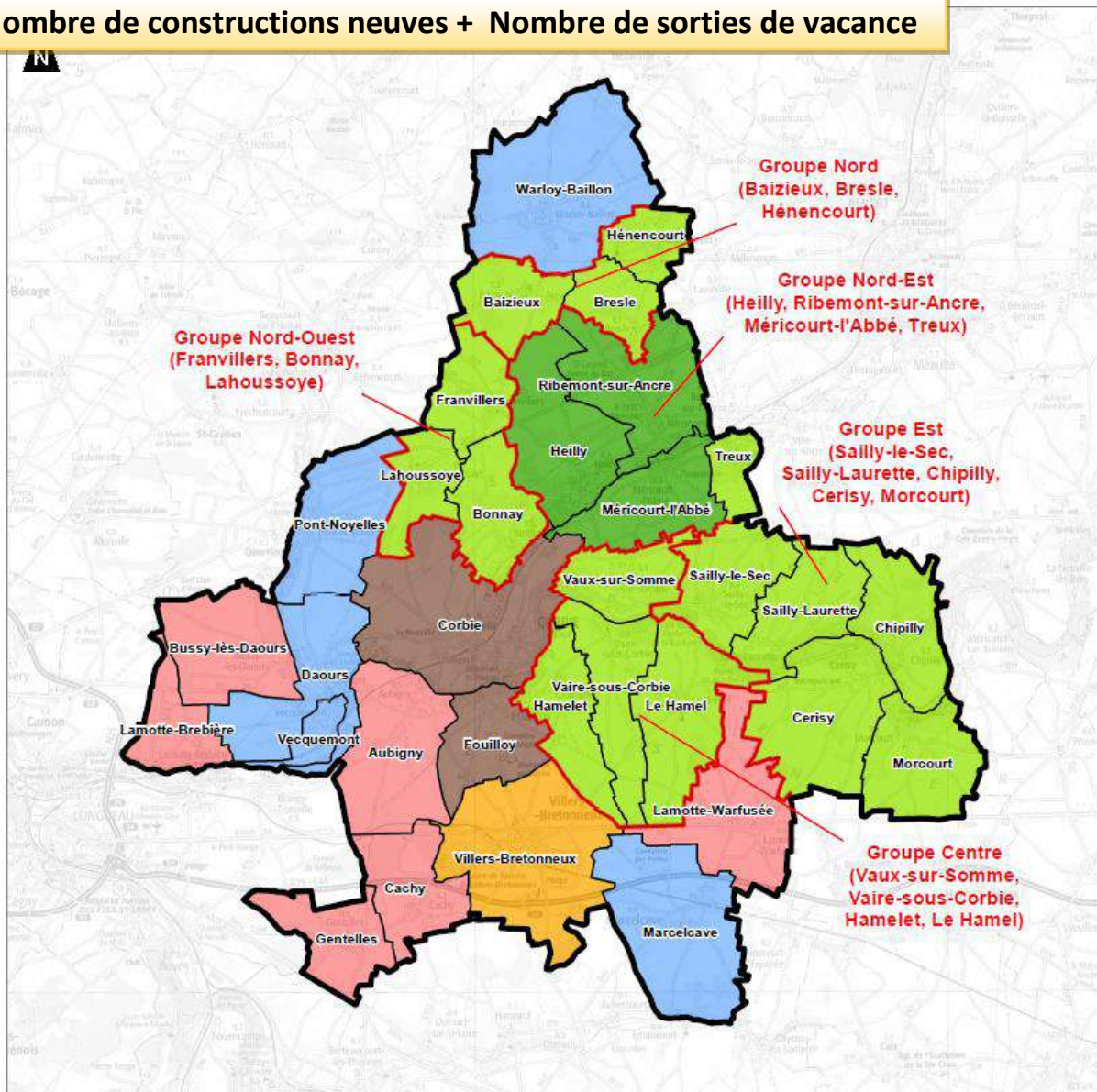
Le PLH devra donc accompagner la production de **618 logements** (103/an), ce qui correspond quasiment au rythme de production neuve enregistré depuis 2012 (105/an). Dans le même temps le territoire devra accompagner la remise sur le marché de **48 logements** actuellement vacants.

### 2.3. La territorialisation des objectifs de production

Le PLH propose une territorialisation au prorata de l'ambition de développement affichée au PADD du PLUi Val de Somme, en ajoutant au groupe Pôle de proximité l'objectif PLH du PLUi Bocage Hallue pour Pont-Noyelles.

	Construction neuve	Sortie de vacance	Objectif de production
Pôle majeur	245	20	265
Pôle intermédiaire	102	10	112
Pôle de proximité	101	6	107
Secteur Nord-Est	46	3	49
C. Périurbaines	51	3	54
C. Rurales Centre	15	2	17
C. Rurales N-O	13	1	14
C. Rurales Est	25	2	27
C. Rurales Nord	20	1	21
<b>Total Val de Somme</b>	<b>618</b>	<b>48</b>	<b>666</b>

## Nombre de constructions neuves + Nombre de sorties de vacance



### 2.3. Les objectifs par grands segments de marché

Concernant les principes et la territorialisation du développement du locatif social, elle est inspirée des grandes orientations du SCOT en la matière, avec une adaptation à l'armature territoriale affinée, soit :

- Porter la construction de logements locatifs sociaux à :
  - 20% de la construction neuve dans les pôles structurants (*Corbie, Fouillois, Villers-Bretonneux*),
  - 10% de la construction neuve dans les pôles relais (*Daours, Marcelcave, Pont-Noyelles*) auxquels s'ajoutent *Warloy-Baillon et Vecquemont*,

- Encourager la réalisation de logements sociaux dans les autres communes qui le souhaitent, en particulier dans le secteur Nord-Est (bourgs à desserte ferroviaire) et dans les communes périurbaines et en favorisant, quand cela s’y prête, l’acquisition améliorée.

Au total ce sont, au minimum, 80 à 85 logements locatifs sociaux qui devront être produits en neuf sur la durée du PLH dans les pôles, auxquels viendront s’ajouter, dans les communes qui le souhaitent et qui auront trouvé un opérateur partenaire des opérations plus diffuses. Plus globalement, l’acquisition améliorée est largement encouragée. Enfin, ce niveau de production doit être considéré comme un niveau planché. Le marché local étant, pour ce PLH, capable d’absorber une production supérieure sur ce segment.

La part en très social est laissée au niveau réglementaires, soit 30 %. Le niveau de prix de cette offre correspond à une part importante de la demande (55%).

Dans les pôles, sur des opérations d’ensemble (type quartier de gare de Corbie), **une part de PLS** pourra être envisagée pour pallier à la carence de locatif privé valorisé.

Viendront s’ajouter au minimum **10 logements locatifs sociaux ou très sociaux privés par an**. La collectivité mettra en place les dispositifs incitatifs adaptés à cet objectif ou plus si l’étude pré-opérationnelle dédiée en démontre l’opportunité (opération avec l’Anah et/ou Action Logement par exemple). Dans cet objectif figure également une part de remise sur le marché de logements vacants qu’il conviendra de suivre pour évaluer la mise en œuvre de l’objectif global de stabilisation du nombre de logement vacants que la collectivité s’est fixée.

En cohérence avec le diagnostic, une attention particulière devra être apportée à la production de petits logements en particulier adaptés aux personnes âgées et plus globalement aux petits ménages (types T1 à T3).

L’objectif en promotion privée (logement locatif privé en neuf ou en changement d’usage) n’est pas quantifié. En effet, la disparition de la défiscalisation en zone C et de l’investissement en loyer libre financé par l’Anah réduisent fortement les perspectives pour ce segment. Toutefois, elle est encouragée, notamment pour apporter de la mixité dans les opérations d’ensemble des pôles structurants en particulier.

Enfin, l’accession à la propriété correspond au solde de production restant. La part en accession abordable est fixée à hauteur de l’objectif en locatif social soit 14/an en objectif planché. Sont compris dans cet objectif les opérations en accession sociale portées par les organismes HLM, les opérations financées en PSLA (prêt social location accession), les opérations en accession sur des parcelles dont le prix est abordable grâce à un effort sur leur taille et/ou sur le prix du m<sup>2</sup> (coût de parcelle viabilisée inférieur à 30 000 €) et les logements financés via un PTZ (prêt à taux zéro) pour des ménages dont le niveau de revenu est inférieur au niveau de revenu médian moyen du territoire.

Plus globalement, les principes retenus concernant la diversification de l’offre s’inspirent également des principes posés par le SCOT concernant la part d’habitat pavillonnaire, la densité brute minimale et la taille moyenne maximale des parcelles, soit :

- **pôle majeur** : 50% de pavillonnaire, 25 logements à l’hectare, et 500 m<sup>2</sup> de taille moyenne maximale pour les parcelles.
- **pôle intermédiaire** : 60% de pavillonnaire, 20 logements à l’hectare, et 600 m<sup>2</sup> de taille moyenne maximale pour les parcelles.

- **pôles de proximité** (*Daours, Marcelcave, Pont-Noyelle*) + *Warloy-Baillon et Vecquemont* : 70% de pavillonnaire, 15 logements à l'hectare, et 600 m<sup>2</sup> de taille moyenne maximale pour les parcelles.
- **Secteur Nord-Est** (*Ribemont sur Ancre, Heilly, Méricourt l'Abbé*) : 70% de pavillonnaire, 15 logements à l'hectare, et 700 m<sup>2</sup> de taille moyenne maximale pour les parcelles.
- **Couronne périurbaine** (*Lamotte-Brebière, Bussy-lès-Daours, Gentelles, Cachy*) + *Lamotte-Warfusée et Aubigny* : 70% de pavillonnaire, 15 logements à l'hectare, et 600 m<sup>2</sup> de taille moyenne maximale pour les parcelles.
- **autres communes** : 80% de pavillonnaire, 13 logements à l'hectare, et 700 m<sup>2</sup> de taille moyenne maximale pour les parcelles.

## 2.4. Synthèse des orientations quantitatives

### 2.4.1. Les objectifs généraux

L'objectif de production de logements neufs retenu pour la CC Val de Somme, soit 103 logements par an, devrait lui permettre, compte tenu de l'évolution prévisible et/ou espérée des autres paramètres du besoin en logement (poursuite du desserrement des ménages, stabilité du nombre de logements vacant, besoins en renouvellement du parc), de maintenir son rythme de croissance historique, soit entre 0,60 et 0.65 % annuel.

Cet objectif de production de logements s'inscrit dans la continuité du rythme enregistré depuis une décennie, d'un certain point de vue on pourrait le qualifier d'ambitieux car jusque là il s'accompagnait d'une hausse du nombre de logements vacants que le territoire souhaite aujourd'hui stopper.

Rappel de la production neuve annuelle :

*Moyenne 2012-2018 : 105 logt/an*

*Moyenne 2015-2018 période récente : 94 logt/an.*

Le territoire devra être vigilant quant à la répartition spatiale de cette offre. Le PLUi va permettre de sécuriser cet aspect, si tant est que les passages à l'opérationnel soient effectifs. En effet, la mobilisation passée, des pôles structurant, restait en-dessous de leur objectif. Le territoire devra également s'efforcer de faire aboutir les projets en renouvellement urbain pour progresser en diversification.

### 2.4.2. La ventilation par segment

Les 103 résidences principales nouvelles par an se déclinent en :

- au minimum 14 logements locatifs aidés ;
- au minimum 14 logements en accession abordable et/ou sociale ;
- 75 logements en accession diffuse et promotion privée.

➤ **Logement locatif aidé**

Cet objectif de 13 à 14 par an affirme la nécessité, pour la CC, de compléter son offre locative aidée, en jouant la diversification sur le plan de la forme urbaine, comme sur le plan des types de produits proposés. D'autant plus qu'une politique de rétractation de l'offre est en gestation (augmentation des souhaits de vente, réflexion sur de la déconstruction), même si elle n'a pas encore de répercussions concrètes.

Sur les 80 logements ordinaires supplémentaires minimum en financements locatifs aidés à programmer dans la durée du PLH, on rappellera que sont proposés :

- 56 PLUS.
- 24 PLA-I (30 %)
- et quelques possibilités en PLS

Sur ces 80 PLUS/PLA-I ou plus, certains peuvent être réalisés en acquisitions amélioration, notamment dans des opérations de lutte contre la vacance.

Au-delà de ces 80 logements, une dizaine au moins de logements locatifs privés à loyer encadré par an dans le cadre d'une opération avec l'Anah et / ou avec Action Logement, ainsi que des opérations en acquisition amélioration sur le secteur Nord-Est, les communes rurales ou la couronne périurbaine, viendront compléter le développement de l'offre locative sociale. Dans ces communes les opérations à privilégier auront pour objectif d'apporter une part de mixité dans des opérations d'ensemble, de permettre de l'acquisition amélioration, de permettre le relogement de ménages occupant une cabane à l'année et/ou de quelques unités dédiées aux personnes âgées.

➤ **L'accession abordable et/ou sociale**

Les familles en cours de constitution sont la cible prioritaire de cette accession abordable et/ou sociale. Elle consiste à proposer une part de logements ou de terrains à des prix inférieurs à ceux du marché.

L'enjeu de l'accession abordable est de livrer une part de foncier moins cher permettant de concevoir des opérations mixtes, de faciliter les parcours résidentiels internes au territoire, ou d'augmenter localement la part des bénéficiaires modestes dans l'accès au PTZ (3 ou 4 premières tranches de revenus).

En neuf, cette accession peut se faire via des produits spécifiques de type accession HLM à prix maîtrisé en VEFA, PSLA, mais également avec une production foncière à coût maîtrisé ou à coût différencié (une part de parcelles moins chères, réservées à des accédants sous conditions de ressources).

Dans l'ancien, la vente HLM, qui tend à se développer participe également à cet objectif. Attention toutefois sur ce sujet, est à surveiller la charge en travaux qui peut alors peser sur l'accédant (les dispositifs avec l'Anah que le territoire souhaite déployer devraient permettre de répondre à cette préoccupation).

### 2.4.3. La stratégie territoriale

#### ➤ La production globale

Au cours des quatre années de vie du PLH en cours, la construction neuve s'est répartie, à 63 % dans les pôles (71 % de la pop.) et à 37 % dans les autres communes, pour un objectif de 70/30.

Dans le PLH qui s'engage, l'objectif est de commencer à infléchir encore cette proportion pour atteindre :

- Un peu plus de 80% dans les pôles (y compris bourg à desserte ferroviaire), soit 89 logements/an.
- Un peu plus de 72% dans les pôles (non compris bourg à desserte ferroviaire), soit 81 logements/an.
- Un peu moins de 28% dans le reste (y compris bourg à desserte ferroviaire), de la Communauté de communes, soit 30 logements/an.
- Un peu moins de 20% dans le reste (non compris bourg à desserte ferroviaire), de la Communauté de communes, soit 22 logements/an.

Cet objectif de répartition pôles /autres communes constitue un point central du PLH.

La répartition des objectifs de production entre les autres communes est indicative et dépendra de l'évolution du marché. Les équilibres pourront se faire par groupe entre les communes. La territorialisation proposée distingue toutefois des groupes de communes, certains plus directement en première couronne des pôles structurants, qui bénéficient de leur attractivité, d'autre sous l'influence plus directe de secteurs périphériques (Amiens, Albert) et d'autre enfin où les fonctions résidentielles sont plus diluées, qui se distinguent entre eux par leurs caractéristiques environnementales.

#### ➤ Le locatif aidé

En la matière, plusieurs objectifs coexistent :

- déployer le parc, actuellement concentré sur les pôles structurants, sur l'ensemble des pôles, afin d'offrir des possibilités de parcours résidentiel complet dans un maximum de communes pôles ;
- diversifier l'offre de logement social dans les pôles structurants en introduisant, dans le panel proposé, des produits plus attractifs et la production de produits manquants (petites typologies, logements adaptés...) ;
- comme outil de mixité dans des opérations d'ensemble ;
- en acquisition amélioration dans le parc existant.

Pour rappel, la territorialisation de l'objectif LLS est inspirée des grandes orientations du SCOT en la matière, avec une adaptation à l'armature territoriale affinée, soit :



		Objectif LLS
Pôle majeur	Corbie / Fouilloy	49
Pôle intermédiaire	Villers Bretonneux	21
Pôle de proximité	Daours, Vecquemont, Marcelcave, Warloy-Baillon, Pont Noyelles	10
Secteur Nord-Est	Heilly, Méricourt-l'Abbé, Ribemont-sur-Ancre, Treux	Volontariat +
C. Périurbaines	Bussy-les-Daours, Lamotte-Brebière, Aubigny, Cachy, Gentelles, Lamotte-Warfusée	Volontariat +
C. Rurales Centre	Hamelet, Le Hamel, Vaire-sous-Corbie, Vaux-sur-Somme	Volontariat
C. Rurales N-O	Lahoussoye, Franvillers, Bonnay	Volontariat
C. Rurales Est	Censy, Chipilly, Saily-le-Sec, Saily-Laurette, Marcourt	Volontariat
C. Rurales Nord	Barzeux, Bresté, Henencourt	Volontariat
<b>Total Val de Somme</b>		<b>80 + ???</b>

### ➤ Accession abordable et/ou sociale

Le PLH ne propose pas de territorialisation de cette production.

Toutefois, l'accession abordable via le PTZ, qui joue essentiellement sur la différenciation des prix du foncier, s'orientera naturellement plus facilement dans les opérations en périphérie que dans les opérations sur des assiettes foncières plus couteuses dans les pôles structurants, sauf à ce que la collectivité intervienne pour encourager cette offre dans ces secteurs.

L'accession sociale HLM (en VEFA ou en PSLA) quand à elle serait plus ciblée sur les pôles parce que :

- le principe d'opérations groupées se prête mieux au cadre plus urbain des pôles ;
- ces produits rencontrent plus aisément leur clientèle dans ce type de communes ;
- pour le PSLA, la TVA « réduite » permet d'y compenser en partie les coûts plus élevés du foncier.

## 3. Des orientations qualitatives à l'action

### 3.1. La production neuve

La mise en œuvre de cet objectif de production de logements, à la fois sur le plan de son volume et de sa déclinaison par grand segment (accession, locatif aidé, promotion privée, ...), correspond à des orientations importantes pour le territoire, avec la volonté :

- d'accompagner les objectifs du SCOT en terme de rééquilibrage démographique du territoire en dynamisant la capacité à produire du pôles structurant majeur avec une programmation de 245 logements à 6 ans soit 40,8/an, contre 23,7/an entre 2008 et 2017 ;
- de diversifier l'offre de logement, notamment sur les pôles et bourgs vers le locatif aidé et l'accession abordable, afin d'atteindre un meilleur équilibre démographique, mais surtout en allégeant le poids de la dépense logement de la part de ménages la moins favorisée financièrement.
- d'aller vers une plus grande mixité ; des quartiers et des communes
- de mieux répondre aux besoins en logements.

La mobilisation et la maîtrise du foncier est l'une des clés pour la mise en œuvre de cette orientation. Cette mobilisation a pour l'instant, soit reposé sur l'initiative privée, sans possibilité, pour les

collectivités, d'en maîtriser le rythme et d'en orienter le contenu, soit été insuffisante pour permettre l'équilibre des opérations en locatif aidé. Cette plus grande maîtrise des développements fonciers devra s'appuyer sur une chaîne d'actions allant du réglementaire à l'opérationnel avec :

- l'utilisation, dans un sens de plus de diversité et de mixité, de toutes les possibilités réglementaires offertes ;
- un recours à davantage de maîtrise foncière avec une politique d'acquisition et de négociation plus systématique sur les assiettes foncières stratégiques ; se doter pour cela des moyens techniques et d'observation nécessaires, et plus tard construire, rechercher les partenariats possibles et financer une politique foncière ;
- un renforcement de l'ingénierie opérationnelle afin de donner aux communes l'information, la formation et les moyens techniques de peser davantage sur des processus d'aménagement de plus en plus complexes ;
- la recherche d'une reconquête quasi systématique des assiettes foncières abandonnées ou sous utilisées ;
- et enfin, l'étude d'un recours possible à la taxation de la rétention foncière si nécessaire.

La politique réglementaire et foncière est un élément déterminant de la dynamique et de la qualité future de la construction. Mais ses effets ne seront pas sensibles immédiatement. Dans un contexte de marché plus difficile, avec des constructeurs aux moyens comptés, l'intervention publique sera nécessaire pour atteindre les objectifs, notamment ceux du secteur aidé.

Confronter à des exigences multiples (construire, aménager, faire de la qualité, participer à l'effort de reconquête des friches et de l'habitat délaissé, moderniser le parc existant, loger tous les ménages y compris les plus pauvres), les opérateurs publics (Bailleurs HLM principalement) ne pourront réussir seuls. Ils ont besoin d'un soutien des collectivités locales, notamment financier. La communauté de communes et les communes, si leurs moyens le leur permettent, iront dans ce sens.

La nécessité d'un encadrement public des politiques urbaines ne renvoie pas seulement à un objectif d'efficacité quantitative dans la production de logements. Elle est aussi motivée par une ambition quant l'innovation architecturale et à la qualité du cadre urbain recherché. Le territoire a des atouts paysagers indéniables. Renforcer les aménités du cadre de vie, en jouant de la complémentarité entre les ambiances rurales et les ambiances plus urbaines, est aussi un élément d'une stratégie de développement de l'économie résidentielle.

### 3.2. Le parc existant

Le territoire abrite une part de ménages modestes et très modestes.

- **Le secteur HLM**, de par la faiblesse et la concentration de son offre ne répond qu'à une partie des besoins en insertion résidentielle. Toutefois, en termes de solvabilisation - il est bien meilleur marché que l'offre privée voire même que l'offre communale -, ou de conditions de vie – il est de plutôt bonne qualité et les bailleurs présents en assurent un suivi rigoureux prenant au fur et à mesure les décisions qui s'imposent-. Une intervention sur ce parc n'est donc pas nécessaire à moyen terme.
- **Le parc privé** est concerné ponctuellement par des situations de qualité moyenne voire médiocre et mais indicateurs de fragilité globaux y sont faibles, y compris ceux qui croisent qualité du logement et ressources des occupants. Toutefois il accueille une part de ménages pauvres, en locatif comme chez les propriétaires occupants notamment âgés. Pour eux cela se traduit :
  - soit par un taux d'effort élevé (lié le plus souvent au poids des dépenses énergétiques) ;
  - soit par des conditions de logement rudimentaires.

De plus, outre la situation des ménages pauvres, les autres ménages peuvent être concernés par des problèmes liés à la qualité thermique de leurs logements. En effet, le territoire a connu un fort développement de son parc de logement dans les années 70/90, ces logements ne sont certes pas classés dans le parc très ancien, mais ne sont pas réputés non plus pour faire figure d'exemple en matière d'isolation thermique. Le choix retenu par le territoire est à la mise en place d'un dispositif opérationnel de type PIG.

- **Les délaissés** sont présents sur le territoire sous trois formes, la vacance, qui même sans être élevée augmente régulièrement ces dernières années, les friches immobilières (vacance de longue durée abandonnée) et d'activité qui pèsent ponctuellement sur l'image du territoire. Que ce soit dans un objectif de renouvellement urbain ou dans un objectif de lutte contre le manque d'attention et d'entretien accordé à ces bâtis par leurs propriétaires, le territoire fait de la reconquête des délaissés une des priorités du PLH. Des actions de sensibilisation et de négociations seront menées auprès des propriétaires concernés et le groupe de travail renouvellement urbain initié dans le cadre de la construction du PLUi sera pérennisé et son champ d'action élargi pour travailler sur ces questions.
- Même si cette thématique ne relève pas du champ d'intervention du PLH, la communauté de communes fait de **la résorption progressive de la cabanisation** une annexe de son PLH.

### 3.3. Les besoins des habitants

Conduire son parcours résidentiel dans de bonnes conditions dans le territoire, et pour les ménages modestes accéder à un logement correct et adapté à ses moyens, sont les objectifs finaux d'une politique locale de l'habitat.

Cependant, le parc de logement ordinaire, aussi équilibré et dynamique qu'il soit, ne peut satisfaire tous les besoins.

- ✓ **La problématique du vieillissement des habitants** est un autre sujet duquel la communauté de communes souhaite s'emparer. Son territoire subit aujourd'hui fortement les effets du vieillissement, et les besoins liés à l'adaptation et à la dépendance devraient augmenter. D'ores et déjà, il est clair que son habitat, fait de grands logements individuels sur de grandes parcelles et n'offre pas toutes les garanties d'accessibilité et d'adaptation. Des efforts doivent être faits dans ce sens, tant en neuf (via la production d'une offre adaptée, voire dédié) qu'en ancien (en intégrant cette problématique dans son projet de PIG).
- ✓ **La prise en charge des situations d'urgence** est une préoccupation de la communauté de communes, forte d'un premier logement d'urgence en cours de création sur la commune de Corbie, elle cherchera à en produire au moins deux autres.
- ✓ La faiblesse de l'offre locative sociale ne la rend pas très lisible aux yeux de sa clientèle potentielle, c'est pourquoi l'amélioration du recours à **l'information des demandeurs** est un enjeu pour la collectivité.
- ✓ **Le logement des jeunes en formation ou en insertion professionnelle** semble générer des besoins qui sont encore peu quantifiés et qualifiés. La collectivité entend approfondir cette question dans le cadre de ses rencontres avec les acteurs économiques du territoire.
- ✓ Forte de sa conformité avec les attentes du schéma départemental des gens du voyage en matière **accueil des gens du voyage**, la collectivité s'efforcera de maintenir le niveau de qualité existant pour la gestion et l'entretien de son aire d'accueil.
- ✓ **La lutte contre le mal logement** est une préoccupation de la communauté de communes. De façon globale, même si cette problématique semble peser assez peu sur le territoire elle sera prise en compte dans le cadre de la construction d'un PIG. De façon plus ciblée, le territoire entend

rechercher des solutions pour mettre fin aux cas de précarité dans l'habitat des ménages qui utilisent les cabanes autrefois dénommées HLL comme résidence principales. Elle commencera par établir un diagnostic social précis de chaque situation pour engager par la suite un travail partenarial visant à la recherche de propositions de relogement.

### 3.4. L'animation, le pilotage et le suivi du projet

Les dispositifs législatifs sur les PLH demandent un outil d'observation et de suivi. Pas seulement sur l'évolution du contexte et les effets de la politique de l'habitat. Mais il doit permettre l'évaluation de chacune des actions, l'identification des moyens mobilisés et un comptage des objectifs atteints.

La mise en œuvre de ce dispositif et les modes de gouvernance qui y seront associés sont des éléments essentiels à la réussite du projet.

## D. Programme d'actions

La réalisation du diagnostic a permis l'identification de grandes orientations pour l'avenir et a abouti en lien avec les orientations du SCoT à un scénario de développement de l'habitat à l'horizon 2025.

Découlant de ces deux phases, la troisième étape consiste en l'élaboration d'un programme d'actions dont la mise en œuvre doit permettre la concrétisation de la politique de l'habitat souhaitée par les élus. Ainsi, chaque orientation se décline en actions à mettre en œuvre pour y arriver.

### Orientation stratégique 1 : **Atteindre les objectifs d'un développement organisé et solidaire grâce à une production de logements vertueuse en consommation foncière**

1. **CONSTRUIRE UNE POLITIQUE FONCIERE POUR L'HABITAT**
2. RENFORCER L'AMO A DESTINATION DES COMMUNES
3. MENER UNE POLITIQUE DE RECONQUÊTE DES DELAISSES

### Orientation stratégique 2 : **Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logements**

4. DEVELOPPER UNE OFFRE DE TERRAINS A BÂTIR COMPATIBLE AVEC UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE
5. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU LOCATIF AIDE
6. FACILITER L'ACCESSION DES MENAGES A REVENUS MOYENS (ACCESSION AIDEE)
7. PRENDRE EN COMPTE DE LA PROBLEMATIQUE DU VIEILLISSEMENT DANS L'HABITAT

### Orientation stratégique 3 : **Améliorer la qualité des logements**

8. METTRE EN PLACE D'UN DISPOSITIF OPERATIONNEL D'AMELIORATION DE L'HABITAT
9. ACCOMPAGNER LE RECOURS A DES ETUDES PREALABLES D'AMENAGEMENT ET A L'INNOVATION DANS L'HABITAT

### Orientation stratégique 4 : **Améliorer l'accompagnement des problématiques logement des publics fragiles**

10. ASSURER LE DROIT A L'INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX
11. PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES JEUNES EN FORMATION OU EN INSERTION PROFESSIONNELLE
12. LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT (en particulier cabanisation à l'année)
13. MAINTENIR LA QUALITE DE L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

**14. RENFORCER LE DISPOSITIF D'HEBERGEMENT**

Orientation transversale : **Assurer le suivi et la pérennité du projet habitat**

**15. CREER UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT**

**16. METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE PILOTAGE ET DE SUIVI DU PROJET HABITAT EN LIEN AVEC L'ANIMATION DU PLUI**

Orientation annexe : **Résorber progressivement la cabanisation**

**17. RESORBER PROGRESSIVEMENT LA CABANISATION**

**ORIENTATION STRATEGIQUE 1 : ATTEINDRE LES OBJECTIFS D'UN DEVELOPPEMENT ORGANISE ET SOLIDAIRE GRACE A UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS VERTUEUSE EN CONSOMMATION FONCIERE**

**1. CONSTRUIRE UNE POLITIQUE FONCIERE POUR L'HABITAT**

<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>L'existence d'une réflexion supra communale amenée grâce au SCOT permet de développer une vision globale de l'aménagement du Grand Amiénois (cohérence habitat - emplois - transport), de rechercher des complémentarités entre les communes, et d'harmoniser les pratiques réglementaires des différentes communes.</p> <p>Le développement résidentiel du territoire s'opère essentiellement par la mobilisation de disponibilités en diffus ou par des opérations privée, avec pour les communes, peu de capacité pour : orienter la programmation de leur habitat dans le sens et la forme souhaités, réguler le prix du foncier, et anticiper sur les besoins futurs.</p> <p>Dans un contexte qui, avec notamment la traduction des préconisations du "Grenelle 2" dans la réglementation de l'urbanisme concrétisée dans les PLUi en cours, voit les conditions d'urbanisation devenir plus exigeantes. Mais aussi avec l'objectif de rééquilibrage de la production affiché par le SCOT. Les communes de la communauté auront peut être pour certaines (notamment les pôles) des difficultés à passer à l'opérationnel sur les terrains pourtant constructibles et de fait à atteindre les objectifs de développement de l'habitat qu'elles se sont fixés. Si le territoire veut pouvoir concrétiser son projet habitat, il doit opérer un niveau d'intervention plus déterminé dans la politique foncière.</p> <p>Parallèlement, certains propriétaires foncier « organisent » de la rétention pour selon les cas, ne pas avoir de voisins, faire de la réserve foncière pour leurs héritiers, spéculer...</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir les communes dans leurs politiques de maîtrise du développement.</li> <li>- Valoriser à des fins résidentielles certaines friches immobilières, en raison de leur situation (tissu urbain existant) et/ou de leur impact négatif sur l'attractivité des communes.</li> <li>- Avoir une vision claire des disponibilités foncières à court, moyen et long terme en distinguant : les mutabilités prévisibles (friches, propriétés de l'Etat ou d'autres institutionnelles et îlots dégradés), le foncier libre (sous-occupé dans le tissu urbain), les propriétés publiques ou parapubliques, les opérations d'aménagement (ZAC, RU), les zones U.</li> <li>- A pus long terme, mettre en œuvre une politique foncière et immobilière (pour acquisition amélioration ou démolition reconstruction) et créer des réserves foncières et immobilières</li> </ul>
<p><b>Contenu de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communiquer sur les outils fonciers existants et le rôle des EPF</li> <li>- Identifier les secteurs stratégiques à surveiller et y suivre les DIA (OAP existantes et dents creuses stratégiques - à définir)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner les communes dans l'achat de foncier (DPU, DUP ou amiable) y compris financièrement (système de caisse d'avance)</li> <li>- Contractualiser avec un EPF (Nord Pas de Calais logiquement, Oise si cela n'aboutit pas) afin de pouvoir faciliter la mobilisation foncière en renouvellement urbain</li> <li>- Suivre et mettre à jour les diagnostics fonciers détaillés réalisés dans le cadre du PLUi : localisation, surface, contraintes techniques, situation juridique, potentialités urbaines et de marché.</li> <li>- Dans un premier temps, laisser aux communes le choix de mettre en place la majoration de la TFPNB et réfléchir par la suite à la mise en place d'une majoration communautaire.</li> </ul>												
<p><b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b></p>	<p>Maîtres d'ouvrage : Communauté de Communes en lien avec communes pour la politique foncière et communes.</p> <p>Partenaires : EPF (Ingénierie et opérationnel), Région, CAUE, Unités Territoriales de l'Etat, aménageurs.</p>												
<p><b>Moyens à mettre en œuvre</b> (financiers, humains, organisation)</p>	<p>Les services de la communauté de communes assisteront les communes : aide à la mise en œuvre des outils opérationnels de maîtrise de l'urbanisation que les communes ont la possibilité de mobiliser (ZAC, lotissements, négociation avec les opérateurs concernant le contenu de la programmation...).</p> <p>Progressivement, développement du rôle d'acteur foncier de communauté (conseil auprès des communes dans le repérage et l'analyse des opportunités foncières, négociation avec un éventuel futur opérateur ...).</p> <p>Mobilisation de trésorerie pour la mise en place d'un système de caisse d'avance permettant aux communes plus de réactivité dans les opportunités foncières (à cibler) qui se présentent à elles.</p>												
<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface de réserves foncières pour l'habitat par commune.</li> <li>- Nombre de logements potentiel correspondant.</li> <li>- Conventonnement EPF</li> <li>- Achats réalisés - surface en m<sup>2</sup> identifiée court, moyen et long terme</li> <li>- Montant financier des acquisitions foncières</li> <li>- Proportion de logements sociaux réalisés</li> </ul>												
<p><b>Echéancier Opérationnel</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2020</td> <td style="width: 16.6%;">2021</td> <td style="width: 16.6%;">2022</td> <td style="width: 16.6%;">2023</td> <td style="width: 16.6%;">2024</td> <td style="width: 16.6%;">2025...</td> </tr> <tr> <td>Préparation</td> <td colspan="5">Phase opérationnelle</td> </tr> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025...	Préparation	Phase opérationnelle				
2020	2021	2022	2023	2024	2025...								
Préparation	Phase opérationnelle												
<p><b>Territoires concernés</b></p>	<p>Veille et portage foncier sur les secteurs stratégiques identifiés (les dents creuses, l'immobilier de centre bourg, le parc ancien dégradé, les friches, les secteurs de renouvellement urbain...)</p>												



**La maîtrise foncière**

La mise à disposition d'un foncier à un prix raisonnable constitue un déclencheur fondamental pour l'ensemble des acteurs opérationnels de l'aménagement. Elle pose la question de la stratégie foncière des collectivités territoriales. Les ambitions de cette stratégie seront adaptées en fonction des moyens dont elles disposent et de leur volonté politique.

Les intercommunalités constituent le niveau territorial adéquat pour mettre en place une stratégie foncière avec les communes. Les collectivités, y compris celles de taille modeste, peuvent se doter d'une stratégie foncière qui s'appuie sur une analyse foncière plus ou moins approfondie.

A l'occasion de l'élaboration du PLUi l'analyse foncière qui a été menée peut aider la CC à identifier les secteurs à enjeux, le foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine... Elle peut ainsi repérer les terrains ou immeubles qu'elle souhaite maîtriser et décider des outils les plus pertinents à mobiliser.

Les collectivités ont tout intérêt à disposer d'un portefeuille foncier qui s'avérera utile pour réaliser des opérations ou encore pour réaliser, si besoin, des échanges avec des propriétaires privés.

**Majoration de la taxe foncière sur les terrains non bâtis**

La majoration de la taxe foncière sur les terrains non bâtis est un outil fiscal facultatif, applicable sur les propriétés constructibles et non bâties, en zones urbaines ou à urbaniser du PLU (ou du PLUi). La majoration fiscale a pour but de débloquer la vente de terrains libres, mais également d'inciter les propriétaires à bâtir, ou faire bâtir des constructions sur leurs terrains nus, dans une logique de densification urbaine, là où la rétention foncière porte le plus préjudice au développement des communes. L'utilisation de cette taxe foncière peut, en revanche, s'avérer délicate vis-à-vis de certains propriétaires et nécessite à la fois de la pédagogie (concertation/information de la population) et une bonne connaissance des réalités foncières pour en définir les paramètres. Cette majoration offre à la collectivité la possibilité de capitaliser ces gains pour acquérir des ressources foncières destinées à la construction de logements, dont des logements locatifs sociaux.

La taxe est déterminée pour l'année entière, d'après la situation au 1er janvier de l'année d'imposition. Chaque année, le taux d'imposition est fixé par le prescripteur puis il est diffusé sur l'avis d'imposition. Pour chacun des secteurs préalablement choisi, est fixée la valeur de la majoration à appliquer. La valeur locative cadastrale des terrains constructibles peut ainsi être majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 euros/m<sup>2</sup>. La majoration déterminée ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré, définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique. L'arrêté du 10 août 2006 précise qu'en zone C, la valeur forfaitaire moyenne au m<sup>2</sup> équivaut à 38€ et le plafond de la majoration est fixé à 1,14€. Les 200 premiers m<sup>2</sup> sont exonérés.

## 2. RENFORCER L'AMO A DESTINATION DES COMMUNES

<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>L'aménagement urbain et foncier demande une compétence de plus en plus grande, aussi bien sur le plan technique que juridique, dont les communes n'ont pas toujours les moyens de se doter. Bien que des ressources foncières soient parfois présentes, ce manque de technicité est aujourd'hui un frein à l'aménagement du territoire et au développement d'une offre immobilière diversifiée et de qualité (restructuration centre - bourg, approche environnementale de l'urbanisme, lotissements denses, habitat intergénérationnel, recyclage de friches d'activité...)</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter et accélérer le passage à l'opérationnel des opérations d'aménagement souhaitées par les communes.</li> <li>- Consolider un réseau d'opérateurs publics qui viendront compléter l'action des communes et des opérateurs privés.</li> <li>- Amener davantage de technicité et de qualité dans les procédures d'aménagement mises en œuvre sur le territoire.</li> </ul>
<p><b>Contenu de l'action</b></p>	<p>Sur la base du diagnostic foncier disponible, accompagner les communes à introduire dans le mode opératoire des projets les démarches exigeantes du développement durable.</p> <p>Mobiliser les ressources (Pôle Métropolitain, ADUGA, CAUE, ADIL,...).</p> <p>Assister les communes dans le montage d'opérations en les aidant à préciser les conditions de faisabilité de ces opérations et les procédures adaptées.</p> <p>Apporter un soutien technique (montage d'opérations, mobilisation de moyens coercitifs, ...) aux communes quand elles le souhaitent (selon les cas, ingénierie interne PLH et/ou recours à de l'ingénierie externe)</p> <p>Maintenir et/ou créer des groupes de travail thématiques (animés en interne ou avec un soutien externe)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renouvellement Urbain (à poursuivre)</li> <li>- Habitat (orientation qualitative des projets)</li> <li>- Cabanisation</li> <li>- ...</li> </ul>
<p><b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b></p>	<p>Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes en lien avec les communes</p> <p>Partenaires : bailleurs HLM, aménageurs, Pôle Métropolitain, ADUGA, CAUE,...</p>
<p><b>Moyens à mettre en œuvre</b> (financiers, humains, organisation)</p>	<p>Temps d'agent et temps d'élus</p> <p>Partenariats à monter avec des acteurs locaux</p> <p>Recours à de l'ingénierie externe</p>

<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'opérations en maîtrise d'ouvrage communale</li> <li>- Localisation des opérations d'aménagement engagées</li> <li>- Surface et nombre de logements, dont locatif social et accession sociale</li> </ul>					
<b>Echéancier Opérationnel</b>						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025...
<b>Territoires concernés</b>	Préparation	Phase opérationnelle				
	Ensemble de la communauté hors extensions urbaines sauf pour le développement du secteur aidé dans les pôles (locatif/accession)					

### 3. MENER UNE POLITIQUE DE RECONQUÊTE DES DELAISSES

<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>Parallèlement aux actions incitatives d'amélioration de l'habitat à destination des propriétaires bailleurs et occupants (cf action 8), il apparaît nécessaire de développer des actions volontaristes (voire coercitives) sur le bâti abandonné dont on peut supposer que les intentions des propriétaires ne sont pas de réaliser les travaux nécessaires. D'ores et déjà, les élus identifient des biens vacants dégradés et/ou abandonnés. Dans ce contexte les procédures de récupération apparaissent adaptées aux besoins de restructurations globales de certains ilots et de repositionnement durable de l'offre réhabilitée sur le marché de l'accession et/ou du locatif.</p>																	
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Résorber le patrimoine bâti abandonné ou sans maître pour lutter contre la baisse d'attractivité qu'il génère.</li> <li>- Dégager de nouvelles ressources (patrimoniales) à dédier à l'habitat</li> </ul>																	
<p><b>Contenu de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inciter les communes à recourir à des procédures de récupération ou de travaux d'office (bien sans maître, état d'abandon manifeste, insalubrité, édifices menaçant ruine...), les accompagner dans ces procédures.</li> <li>- Contractualiser avec un EPF afin de pouvoir avancer sur la mobilisation des friches et de l'habitat délaissé (Nord Pas de Calais logiquement ou Oise)</li> <li>- Elargissement du champ d'intervention du groupe de travail renouvellement urbain vers les friches immobilières (en partenariat avec l'ADUGA si possible)</li> <li>- Inciter les communes à repérer, corriger et communiquer auprès des propriétaires concernés et à mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants.</li> </ul>																	
<p><b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b></p>	<p>Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes et communes selon les cas</p> <p>Partenaires : services fiscaux, notaires, EPF, ADUGA</p>																	
<p><b>Moyens à mettre en œuvre</b> (financiers, humains, organisation)</p>	<p>Temps d'agent et d'élus</p> <p>Assistance à maîtrise d'ouvrage en direction des communes</p> <p>Communication auprès des propriétaires</p> <p>Mobilisation des communes</p>																	
<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de procédures en cours</li> <li>- Nombre de biens récupérés ou réhabilités</li> </ul>																	
<p><b>Echéancier Opérationnel</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2020</td> <td style="width: 16.6%;">2021</td> <td style="width: 16.6%;">2022</td> <td style="width: 16.6%;">2023</td> <td style="width: 16.6%;">2024</td> <td style="width: 16.6%;">2025...</td> </tr> <tr> <td>Préparation</td> <td colspan="5">Phase opérationnelle</td> </tr> </table>						2020	2021	2022	2023	2024	2025...	Préparation	Phase opérationnelle				
2020	2021	2022	2023	2024	2025...													
Préparation	Phase opérationnelle																	
<p><b>Territoires</b></p>	<p>Ensemble de la communauté</p>																	

## concernés

### Procédure de bien vacant sans maître

Deux cas de figure peuvent se présenter :

- Cas 1 : La succession de l'immeuble est ouverte depuis plus de 30 ans et aucun héritier ne s'est manifesté.
- Cas 2 : L'immeuble n'a pas de propriétaires connus et les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans (ou ont été acquittées par un tiers).

Dans le premier cas, le bien est incorporé dans le domaine de la collectivité de droit, dans le deuxième cas une procédure spécifique est à mettre en œuvre.

### Déclaration en état d'abandon manifeste

La collectivité, constatant l'état de dégradation d'un bien et sa situation d'abandon, détermine l'ensemble des travaux à réaliser pour y remédier.

En cas de carence du propriétaire, cette démarche peut déboucher sur une procédure d'expropriation ou sur des travaux d'office.

Disposer d'une démarche incitative en parallèle permet de proposer aux propriétaires des outils pour financer les travaux demandés.

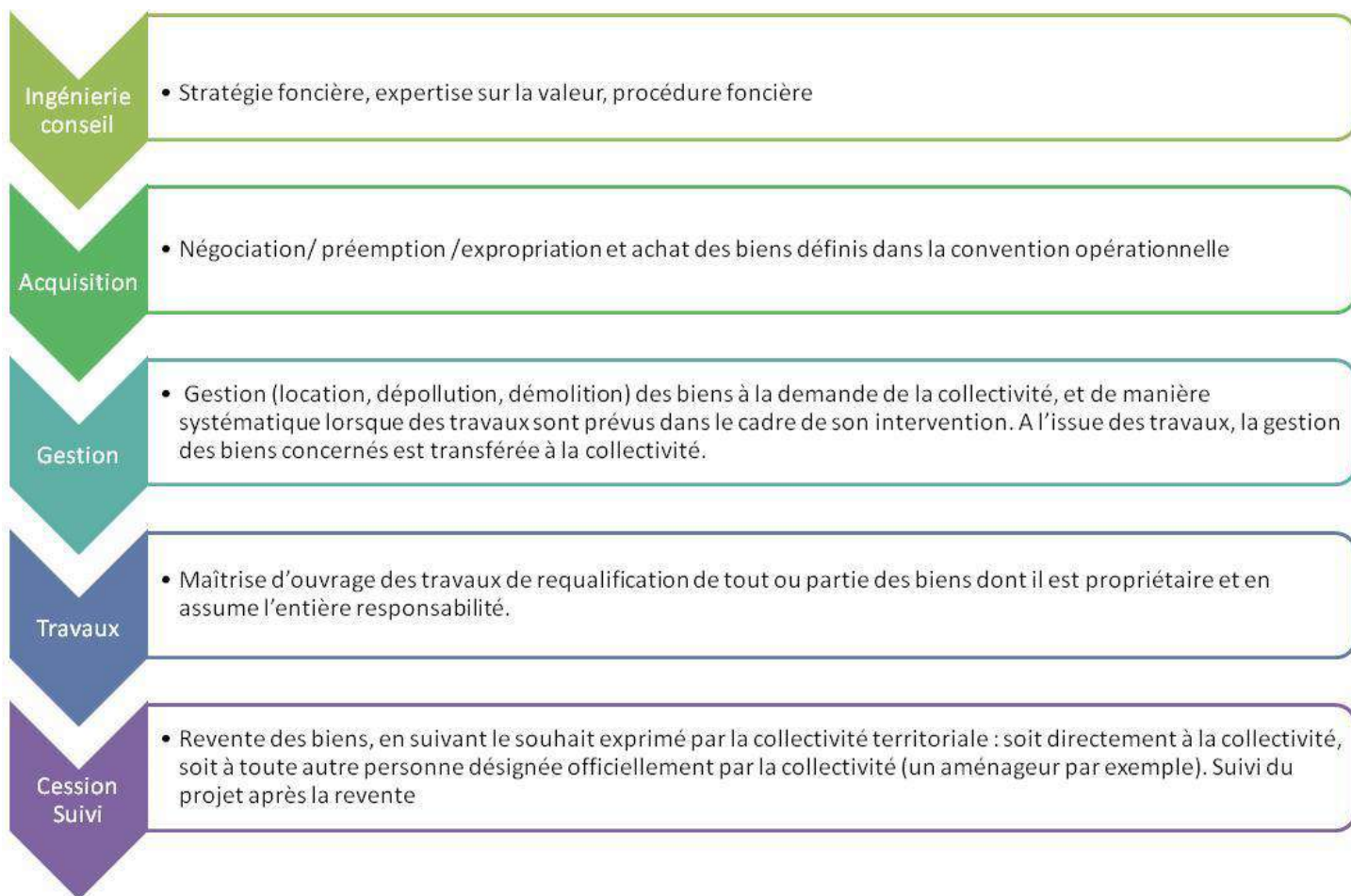
### Les champs d'intervention d'un EPF

Le métier des établissements publics fonciers (EPF) consiste à acquérir des terrains, en vue de leur aménagement par un tiers chargé de la construction de logements, de nouveaux quartiers ou encore d'équipements publics... Cette acquisition stratégique s'appelle le portage de terrains.

Les EPF accompagnent les collectivités dans la définition de leur projet et favorisent l'optimisation du foncier (regroupement de parcelles, densité et qualité urbaine...), la revitalisation des centres anciens et le recyclage urbain, en particulier par la requalification de friches. Leurs compétences en ingénierie foncière permettent de conseiller et d'assister les collectivités, notamment celles qui ont peu de moyens, et de les encourager à développer leur projet de territoire, ainsi qu'à définir une stratégie foncière d'anticipation. Ils contribuent par ce biais à développer l'offre de logement neuf, notamment là où la rétention pèse sur le marché par manque de foncier disponible. Ils sont financés par la taxe spéciale d'équipement, prélevée sur leur territoire de compétence, dans la limite de 20 € par habitant, et par les produits de cessions des terrains, de subventions et des emprunts.

Intérêts et limites : l'intérêt premier d'un EPF est de libérer la commune ou l'EPCI de la charge de leurs réserves foncières. Cela peut leur permettre d'acquérir des terrains stratégiques pour leur développement mais dont ils n'ont pas nécessairement un usage immédiat. Cela peut, notamment, être très utile dans une politique de développement du parc social avec des objectifs de mixité. Dans les secteurs tendus, l'EPF est un moyen efficace pour mener une action dynamique de maîtrise foncière afin de peser sur le marché et de limiter la spéculation. Mais l'EPF n'a pas seulement un intérêt financier. Il a aussi un intérêt technique. Il peut assister la commune dans les négociations préalables à l'acquisition, prendre en charge des aspects un peu complexes de remise en état du terrain comme la dépollution, et, enfin, préparer avec la commune le passage à l'opérationnel à la fin

de la période de détention. Ses limites sont essentiellement celles des moyens qu'on lui donne pour fonctionner.



## Orientation stratégique 2 : **Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logements**

### 4. DEVELOPPER UNE OFFRE DE TERRAINS A BÂTIR COMPATIBLE AVEC UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

<b>Constats et enjeux</b>	Les prix élevés du foncier et les travaux préalables indispensables pour rendre les terrains constructibles (ex : démolitions, dépollution, viabilisation) constituent autant d'obstacles à la construction de programmes mixtes et d'autant plus de programmes à vocation sociale, dont l'équilibre financier est tributaire d'un coût de foncier modéré. Dans les conditions actuelles du marché et sans intervention publique, les prix de vente du foncier viabilisé ne permettent que très difficilement la réalisation de programmes locatifs sociaux ou l'adaptation aux capacités financières des primo-accédants.
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Créer les conditions pour proposer une part d'offre financièrement abordable.</li> <li>– Diminuer le coût global de production du foncier constructible, y compris en secteur de renouvellement urbain, de façon à limiter la part de la charge foncière dans les opérations à vocation plus sociale.</li> <li>– Définir précisément la programmation de logements de certaines zones (statuts d'occupation, typologie, densité),</li> <li>– Réserver du foncier aux opérations à caractère social, imposer de la mixité dans certains secteurs</li> </ul>
<b>Contenu de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Insertion dans le PLUI des dispositions visant à obtenir des maîtres d'ouvrage la réalisation de logements aidés, locatifs sociaux ou en accession abordable (ex : Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes de mixité sociale). Ici OAP obligatoires en AU et si besoin en U (renouvellement), emplacements réservés et secteurs de mixité restent facultatifs.</li> <li>– Intervention financière de l'EPCI pour faciliter les transactions foncières des communes</li> <li>– Engagement d'une réflexion sur un éventuel partenariat de portage foncier avec un EPF pour les portages les plus complexes (friches, montages financiers trop lourds...), afin de doter les communes d'une capacité technique et financière leur permettant de conduire une politique d'anticipation foncière.</li> <li>– Inciter les communes à de la veille foncière et à de l'acquisition foncière pour développer plus d'opérations maîtrisées (cf action 1).</li> </ul>
<b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b>	EPCI et communes  Département, organismes HLM, aménageurs, promoteurs, EPF
<b>Moyens à mettre en œuvre</b> (financiers, humains, organisation)	Définition d'un budget annuel spécifique (système de caisse d'avance à financer les premières années – montée en charge du dispositif, puis les années suivantes financement avec les reventes des années précédentes). Financement possible par l'emprunt
<b>Indicateurs de suivi</b>	Nombre d'opérations mixtes réalisées Type des logements produits



<b>Echéancier Opérationnel</b>	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation + Caisse d'avance	Phase opérationnelle				
<b>Territoires concernés</b>	Secteurs de développement de l'offre abordable (pôles et communes volontaires)					

## 5. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU LOCATIF AIDE

<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>L'intervention de la communauté de communes sur ce thème s'inscrit dans un contexte national peu favorable à la programmation de logements aidés dans les secteurs mixtes (urbain/rural) de la zone C. Toutefois, la situation du territoire, en secteur périurbain d'une grande agglomération, mais aussi avec certains indicateurs de relativisation de cette dépendance, le place, et ceci est mis en avant par le SCOT, dans un contexte où le développement d'une offre locative à loyer modérés est envisageable même dans de petites communes si celles-ci sont bien desservies et volontaires bien sur.</p> <p>Ceci étant dit, le Val de Somme présente un marché tendu. Avec 4,3 demandes pour une offre au 31/12/18 mais aussi une vacance et une rotation très faibles (0,5% et 8,8%), le parc locatif social ne peut remplir totalement son rôle d'étape dans un parcours résidentiel qui semble bloqué pour certains demandeurs, externes ou en attente de mutation interne.</p> <p>La structure des revenus sur la communauté de communes se caractérise par une prépondérance des ménages à ressources moyennes et supérieurs. Compte tenu du niveau des prix fonciers et immobiliers, l'accession à la propriété est difficile pour les ménages nouveaux arrivants ou décohabitants que ce soit en neuf ou en ancien. Cela entraine un engorgement du parc locatif.</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Poursuivre le développement du parc de logements locatifs sociaux.</li> <li>– Viser un objectif minimum de 85 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH.</li> <li>– Se donner les moyens de maintenir les capacités de parcours résidentiel pour les ménages en dessous des plafonds de ressources HLM et améliorer la fluidité du marché locatif.</li> <li>– Attirer des opérateurs qui attendent un effet de masse en termes d'investissement et de gestion et une visibilité pluri-annuelle</li> </ul>
<p><b>Contenu de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Produire du foncier abordable (via la politique foncière cf action 1)</li> <li>– Conventionnement avec les bailleurs sociaux et prise en charge des garanties d'emprunts quand elles sont demandées</li> <li>– Sur la base des objectifs localisés de production, définir les publics cibles et les produits proposés (neuf/ acquisition amélioration dans l'ancien, niveaux de loyers)</li> <li>– Mobiliser les financements complémentaires (Département, Région, 1%,...).</li> <li>– Participer à l'équilibre financier des opérations locatives aidées des bailleurs sociaux. Cette aide étant modulée selon des critères de qualité urbaine, technique et sociale. Elle est majorée en cas d'acquisition amélioration et de petits logements.</li> </ul>
<p><b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b></p>	<p><u>Programmation</u> : EPCI en lien avec bailleurs et communes  <u>Maîtrise d'ouvrage</u> : Communes  <u>Financements</u> : Etat, Département, Région, EPCI.  <u>Conventionnement avec les bailleurs</u> : EPCI.  <u>Partenaires</u> : Etat, Département, Région, Caisse des Dépôts, Collecteurs 1%, communes, aménageurs, bailleurs</p>
<p><b>Moyens à mettre en œuvre</b></p>	<p>Intervention de la Communauté de communes sur la base de critères de qualité et de mixité, en neuf et en acquisition amélioration.</p> <p>Définition d'un budget annuel spécifique pour 20 logements / an</p> <p>Montant de l'intervention possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuf : 4000 €/logt. en PLUS</li> </ul>

<p><b>(financiers, humains, organisation)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition - amélioration : + 2 500 €/logt si étiquette D</li> <li>• Petit logements : + 2 000 €/ logt</li> <li>• Loyer très social : + 1 500 €/logt</li> </ul> <p>Soit jusqu'à 10 000 € potentiel</p> <p>Garantie d'emprunt quand elle est demandée.</p> <p>Poursuite de l'intervention des communes : apport de foncier pour certaines opérations...</p> <p>Mobilisation des financements partenariaux, en particulier auprès de : l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le 1% Logement.</p>												
<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<p>Nombre de logements financés par an en LLS</p> <p>Structure des programmes en fonction des critères de mixité (sociale, typologie...)</p> <p>Conventionnement avec un ou plusieurs bailleurs sociaux</p> <p>Volume financier concerné par la garantie d'emprunt</p> <p>Evolution de la demande et de son niveau de tension</p>												
<p><b>Echéancier Opérationnel</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2020</td> <td style="width: 16.6%;">2021</td> <td style="width: 16.6%;">2022</td> <td style="width: 16.6%;">2023</td> <td style="width: 16.6%;">2024</td> <td style="width: 16.6%;">2025</td> </tr> <tr style="background-color: #f2f2f2;"> <td colspan="6">Rédaction d'un règlement d'intervention et Phase opérationnelle</td> </tr> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Rédaction d'un règlement d'intervention et Phase opérationnelle					
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Rédaction d'un règlement d'intervention et Phase opérationnelle													
<p><b>Territoires concernés</b></p>	<p>Projets existants, OAP avec logements locatif social et communes volontaires</p>												

## 6. FACILITER L'ACCESSION DES MENAGES A REVENUS MOYENS (ACCESSION AIDEE)

<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>Le PLH préconise, au titre de la diversité de l'habitat, de développer des produits d'accession à des prix abordables. En effet, compte-tenu des niveaux de prix pratiqués sur le territoire, il est nécessaire de réfléchir à la diversification des publics accueillis. En effet, les prix pratiqués pour l'accession neuve comme pour l'accession dans l'ancien excluent, de fait, une grande partie de ménages locaux cherchant à acquérir un logement.</p> <p>Il s'agit de deux modes d'intervention différents : l'accession sociale est un produit aidé qui peut prendre plusieurs formes (PSLA, accession sociale Réglementée,...) tandis que l'accession abordable ou intermédiaire recouvre les produits privés dont le prix de sortie est compatible avec l'ouverture d'un Prêt à taux Zéro (mobilisable par des primo-accédants, sous condition de ressources). Etant aujourd'hui ouvert plus largement, il conviendrait localement de cibler les tranches de revenus moyennes et faibles d'accès au PTZ.</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Développer une offre accessible et en bon état pour une clientèle intermédiaire ou modeste.</li> <li>– Eviter le départ de certains profils d'habitants (jeunes notamment) en favorisant la primo-accession.</li> <li>– Proposer des produits encadrés, de qualité (localisation, qualité, prix de sortie...) de façon à ce que l'aide à l'accession se fasse au profit du développement harmonieux et durable du territoire.</li> </ul>
<p><b>Contenu de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Subvention aux primo-accédants</li> <li>– Réservation, dans les opérations d'aménagement de lots compatibles avec les ressources des primo-accédants les plus modestes bénéficiant d'un PTZ (3 à 4 premières tranches de revenus).</li> <li>– Veille sur la programmation des opérations communales et des opérations d'aménagement privées, de façon à définir le dispositif le plus pertinent (accession sociale HLM et/ou lots à bâtir réservés aux bénéficiaires du PTZ).</li> <li>– Structurer une stratégie foncière communautaire et accompagner l'action des communes pour favoriser la sortie de terrains ou de logements à prix maîtrisés, et permettre de développer le PTZ.</li> <li>– Pour le PSLA, dont les opérateurs ne sont pas friands, définir avec eux les conditions favorables à cette production.</li> </ul>
<p><b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b></p>	<p>Maîtrise d'ouvrage : EPCI</p> <p>Partenaires : Communes, organismes HLM, aménageurs, promoteurs.</p>
<p><b>Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)</b></p>	<p>Mise en place d'un soutien financier à l'accession abordable et à la primo accession soit par une aide à la personne (sous conditions de ressources), soit par une aide à la pierre (montant à calibrer selon l'option retenue), plusieurs possibilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par ménage accédant en neuf dans des opérations ciblées (mixtes),</li> <li>- par ménage accédant d'une vente HLM</li> <li>- par ménage accédant dans l'ancien sous la forme d'une aide aux travaux</li> <li>- par logement en accession sociale HLM ou PSLA</li> </ul> <p>A définir après échange avec les opérateurs potentiels.</p> <p>Réservation d'une enveloppe globale destinée à cette action, qui sera affectée en fonction des choix retenus après négociation avec les opérateurs potentiels.</p>

	<p>Veiller à ce qu'aucune opération ne soit bloquée par cet objectif et se laisser les moyens d'adapter l'intervention pour faciliter la levée des points de blocage.</p> <p>Assistance de l'ingénierie dédiée</p> <p>Prise en compte dans les actions sur le foncier</p>												
<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<p>Nombre de logements en accession abordable (VEFA) ou PSLA.</p> <p>Nombre de Prêts à Taux Zéro accordés par an et variation de la part de ménages à bas revenus concernés</p>												
<p><b>Echéancier Opérationnel</b></p>	<table border="1" data-bbox="507 548 1439 629"> <tr> <td data-bbox="507 548 683 589">2020</td> <td data-bbox="683 548 831 589">2021</td> <td data-bbox="831 548 986 589">2022</td> <td data-bbox="986 548 1141 589">2023</td> <td data-bbox="1141 548 1295 589">2024</td> <td data-bbox="1295 548 1439 589">2025</td> </tr> <tr> <td colspan="6" data-bbox="507 589 1439 629">Définition des modalités d'intervention et Phase opérationnelle</td> </tr> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Définition des modalités d'intervention et Phase opérationnelle					
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Définition des modalités d'intervention et Phase opérationnelle													
<p><b>Territoires concernés</b></p>	<p>Accession abordable : ensemble de la communauté</p> <p>Accession sociale : pôles, secteur nord-est et couronne périurbaine</p> <p>PSLA : pôles.</p>												

**7. PRENDRE EN COMPTE DE LA PROBLEMATIQUE DU VIEILLISSEMENT DANS L'HABITAT**

<b>Constats et enjeux</b>	<p>Avec 15,9 % de la population âgée de plus de 65 ans, la CC du Val de Somme est un territoire moyennement âgé du Grand Amiénois, mais cette part de population âgée augmente plus rapidement que la moyenne et la part de population de 40 à 65 ans est particulièrement importante.</p> <p>85 % des ménages de plus de 65 ans sont propriétaires</p> <p>Parallèlement, le territoire est l'un des plus dotés dans le développement de l'hébergement médicalisés dédié (plus de 160 places pour 1000 habitants de 75 ans et plus, contre 101 pour la Somme). Attention toutefois, certains territoires périphériques sont bien moins dotés, leur demande a donc tendance à s'exercer sur les territoires périphériques.</p>
<b>Objectifs</b>	<p>Anticiper l'accroissement prévisible du besoin en environnement résidentiel adapté pour l'accueil de personnes en perte d'autonomie.</p> <p>Poursuivre l'adaptation des parcs public et privé au vieillissement de la population et l'intégration des personnes en situation de handicap.</p> <p>Soulager de ce fait la "pression" qui s'exerce sur les équipements collectifs d'accueil.</p> <p>Suivre l'évolution des besoins en hébergement non médicalisé, et amorcer une réflexion sur l'opportunité de structures de ce type.</p>
<b>Contenu de l'action</b>	<p>Poursuivre le développement d'une offre neuve adaptée aux personnes dépendantes, notamment dans le parc public et veiller à leur caractère "adaptés ou adaptables".</p> <p>Accompagner les démarches départementales d'adaptation des logements des personnes vieillissantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par une implication de la collectivité dans l'information des bénéficiaires et l'identification des besoins ;</li> <li>- En complétant les aides de l'Anah dans le cadre du futur dispositif d'aides.</li> </ul> <p>Prendre en compte la problématique du vieillissement dans les schémas de développement locaux, afin de lier l'implantation des logements avec l'adaptation du cadre urbain et la proximité des services.</p> <p>Développer un panel de produits intermédiaires entre le logement d'origine et la maison de retraite.</p> <p>Promouvoir des formes innovantes d'habitat adaptées aux seniors et personnes handicapées (structures intergénérationnelles par exemple)</p> <p>Développer une offre alternative à l'accueil en structure médicalisée</p>

<p><b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b></p>	<p>Maîtrise d'ouvrage : EPCI</p> <p>Partenaires : Anah, Conseil Départemental, Caisses de retraite, MSA, CAF, Maison du handicap, communes, CCAS, associations de maintien à domicile, professionnels de la santé.</p>												
<p><b>Moyens à mettre en œuvre</b> (financiers, humains, organisation)</p>	<p>Financements de droit commun.</p> <p>Logements neufs : obligations réglementaires pour tous les constructeurs.</p> <p>Logement existant : financements de l'Anah, Aide complémentaire des caisses de retraites (en diminution). Possibilités de prêt Sacicap dans certains cas.</p> <p>Aide communautaire à définir : à mener en parallèle avec la question de la précarité énergétique (cf. action 8)</p>												
<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<p>Nombre de dossiers d'adaptation.</p> <p>Nombre de logements neufs publics et privés avec adaptation possible.</p>												
<p><b>Echéancier Opérationnel</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="450 976 612 1014">2020</td> <td data-bbox="612 976 823 1014">2021</td> <td data-bbox="823 976 967 1014">2022</td> <td data-bbox="967 976 1091 1014">2023</td> <td data-bbox="1091 976 1248 1014">2024</td> <td data-bbox="1248 976 1388 1014">2025</td> </tr> <tr> <td colspan="6" data-bbox="450 1014 1388 1055" style="text-align: center;">Phase opérationnelle</td> </tr> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Phase opérationnelle					
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Phase opérationnelle													
<p><b>Territoires concernés</b></p>	<p>Ensemble de la communauté de communes.</p>												

## Orientation stratégique 3 : Améliorer la qualité des logements

### 8. METTRE EN PLACE D'UN DISPOSITIF OPERATIONNEL D'AMELIORATION DE L'HABITAT

<p style="text-align: center;"><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>Le parc privé inconfortable représente encore un volume significatif de résidences principales (300 à 350 logements). L'inconfort n'est pas le seul facteur de vétusté. Les logements médiocres ou vétustes forment un parc qui se renouvelle. Dans un parc ancien et de qualité modeste de construction (parc ouvrier), les défaillances des propriétaires en matière de gestion ou d'entretien, tout comme les conditions d'usages et d'occupation, peuvent conduire à la dégradation rapide des logements.</p> <p>Le parc privé est en effet relativement ancien, en 2013, 59.7 % des résidences principales privées dataient d'avant 1975 contre 64 % dans la Somme. Le potentiel d'amélioration thermique et énergétique est important.</p> <p>Les grands enjeux en matière d'amélioration du parc ancien sont donc encore présents.</p> <p>L'existence d'un parc de logements indignes engage la responsabilité des collectivités publiques, et notamment des maires. Ils ne peuvent se désintéresser des risques de cette indignité. Résorber cette dernière, que ce soit en curatif ou en préventif, en traitant le parc simplement médiocre avant qu'il ne glisse vers une plus grande dégradation est une manière à la fois, de répondre aux besoins des ménages les plus démunis, et de contribuer à la régulation du marché.</p> <p>Les propriétaires occupants, en particulier âgés, constituent une grande partie des occupants du parc privé inconfortable et vétuste. Il existe un gisement important de travaux d'amélioration et d'adaptation des logements qui peuvent être utiles dans la prise en compte de la dépendance avec le vieillissement de la population.</p> <p>Ces dernières années, l'élargissement des critères d'éligibilité et l'accroissement des niveaux d'intervention de l'ANAH, couplés aux aides régionales, offrent un contexte particulièrement favorable aux interventions visant à l'amélioration du parc de logement, et particulièrement en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Les conditions sont donc aujourd'hui optimales pour une intervention dans ce domaine.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner l'amélioration des conditions de logement des ménages modestes du parc privé (poids des charges, conditions de vie, confort, adaptation...).</li> <li>- Préserver et valoriser le patrimoine, mise en valeur des centres bourgs et des villages.</li> <li>- Favoriser la résorption du parc indigne et l'élimination progressive des situations qui subsistent, avec pour les communes les plus urbaines un volet « locatif ».</li> <li>- Accélérer la mise aux normes thermiques et énergétiques du parc privé de logements, en incitant notamment les catégories moyennes et modestes et les bailleurs à engager des travaux, par des incitations financières et un accompagnement technique.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Face à la montée des coûts de l'énergie, éviter pour les ménages les plus pauvres, les risques d'exclusion par le logement (impayés, impossibilité de se chauffer, menaces pour la santé et la sécurité liés à l'usage de systèmes de chauffages défectueux).</li> <li>- Plus globalement, mettre à la disposition des propriétaires (occupants et/ou bailleurs) non seulement des moyens financiers, mais aussi une ingénierie complète d'aide au montage du projet</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Contenu de l'action</b></p>	<p>Etudier les conditions de mise en œuvre d'un dispositif de réhabilitation du parc privé type « Programme d'Intérêt Général thématique ». Mobilisation et programmation des moyens financiers pour l'amélioration du parc existant au regard de 3 thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La lutte contre la précarité énergétique (Propriétaires Occupants + Propriétaires Bailleurs). Permettre aux populations modestes, économiquement fragilisées par le montant de leurs charges énergétique (&gt; 10% de leurs ressources), de bénéficier d'une assistance dans un processus de réhabilitation durable.</li> <li>- Adaptation des logements des personnes âgées et/ou handicapées (PO + PB). Permettre aux ménages justifiant d'un handicap ou d'une perte d'autonomie d'être accompagnés financièrement et techniquement dans l'adaptation de leur logement.</li> <li>- Lutte contre l'habitat indigne ou insalubre (PO + PB). Sortir des logements de leur situation d'indignité (insalubrité, peintures au plomb,...) et remettre en état des logements indignes occupés par des propriétaires aux ressources modestes.</li> </ul> <p>Protocole avec les organismes ou administrations concernés (ANAH, CAF, MSA, ARS, région, département, agence de l'eau, etc....).</p> <p>Ne pas limiter le dispositif à la simple amélioration du parc privé ancien, mais en profiter pour intervenir de manière globale sur plusieurs champs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La qualité environnementale avec la prise en compte de la performance énergétique des logements, de la conformité de l'assainissement (possibilité de financement des travaux de branchement ou de mises aux normes), du développement des énergies renouvelables,...</li> <li>▪ Le traitement des difficultés sociales, notamment chez les propriétaires occupants, des problèmes d'adaptation du logement au vieillissement, des situations d'habitat indigne.</li> </ul> <p><u>Phase 1</u> : Etude pré-opérationnelle parc ancien pour calibrer une opération avec l'Anah. Y étudier l'opportunité de la déclaration préalable à la location ou du permis de louer.</p> <p><u>Phase 2</u> : Suivi-animation (3 ou 5 ans)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les financements Anah pour travaux peuvent être complétés, ou pas, par l'EPCI ou même par les communes (exemple primes complémentaires à la sortie de vacance)</li> <li>- Des moyens coercitifs peuvent compléter le dispositif.</li> </ul>

<b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b>	<u>Maître d'ouvrage</u> : CCVDS <u>Partenaires</u> : ANAH, Conseil Départemental, Conseil Régional, Etat, notaires, agents immobiliers, ARS, CAPEB, Banques, ADEME, agence de l'eau, communes
<b>Moyens à mettre en œuvre</b>  (financiers, humains, organisation)	<p>Etude pré-opérationnelle : 70 000 à 80 000 € subventionné à 50% par l'Anah (précision des objectifs et du périmètre, rédaction d'une convention d'opération).</p> <p>Conduite d'opération (suivi animation) : 70 000 à 90 000 € annuels subventionné entre 50 et 70% par l'Anah.</p> <p>Sont compris dans la conduite d'opération les éléments suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Le programme de communication</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction d'un partenariat local : notaires, agents immobiliers, organismes financiers, professionnels de santé, professionnels de l'action sociale, professionnels de l'aide à domicile, fournisseurs d'énergie, professionnels du bâtiment, élus et toute personne pouvant apporter sa contribution à l'opération (en particulier sur le travail de repérage et de remontée des situations). <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaboration d'un programme de communication : production et diffusion de l'information auprès des propriétaires et des habitants sur l'existence du dispositif et ses coordonnées ressources.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>2. <u>Le repérage et recensement des situations</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définition et mise en place d'une méthodologie de repérage des logements insalubres, des situations de précarités énergétiques, des besoins en adaptation (plaintes, signalements de travailleurs sociaux, d'élus) adossée aux partenariats.</li> <li>▪ Mise en place de permanences dans les communes permettant d'alimenter la connaissance des situations et les prés diagnostics.</li> <li>▪ A partir d'une première visite, établissement d'un pré-diagnostic du logement afin de repérer les situations méritant un diagnostic plus approfondi.</li> <li>▪ Diagnostic technique approfondi des logements : à partir des grilles de cotation de manière à relever précisément les causes d'insalubrité, repérage du plomb, audits thermiques, diagnostic autonomie et évaluation des besoins en adaptation.</li> <li>▪ Diagnostic social recensant la situation familiale et financière du propriétaire et/ou du locataire, son parcours résidentiel, ses rapports avec le bailleur.</li> <li>▪ Diagnostic juridique avec recherche d'informations concernant les démarches initiées.</li> <li>▪ Mise en œuvre, si nécessaire, de procédures adaptées (accompagnement social, MOUS, auto réhabilitation...) aux enjeux identifiés</li> <li>▪ Elaboration d'outils coercitifs et faciliter leur mise en œuvre (Injonction de faire, DPU, DUP Travaux, abandon manifeste...)</li> </ul> </li> <li>3. <u>Conseil, accompagnement, médiation</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Information personnalisée du propriétaire (à domicile) à partir du diagnostic technique et social individuel établi.</li> <li>▪ Accompagnement du propriétaire qu'il soit occupant ou bailleur –</li> </ul> </li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluation de la motivation et de la capacité financière du propriétaire à réaliser les travaux,</li> <li>▪ Recherche de solutions opérationnelles pour réaliser les travaux, accompagnement technique et financier,</li> <li>▪ Assistance aux services de l'Etat et de la collectivité pour la mise en œuvre sur l'insalubrité d'une démarche coercitive si nécessaire,</li> <li>▪ Actions de formation qualification des entreprises, chantiers-écoles, chantiers d'insertion</li> </ul>												
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements améliorés                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• dont sortie d'indignité,</li> <li>• dont précarité énergétique,</li> <li>• dont adaptation vieillissement / handicap.</li> </ul> </li> <li>- Nombre de logements vacants remis sur le marché</li> </ul>												
<b>Echéancier Opérationnel</b>	<table border="1"> <tr> <td>2020</td> <td>2021</td> <td>2022</td> <td>2023</td> <td>2024</td> <td>2025</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Phase 1</td> <td colspan="4">Phase 2</td> </tr> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Phase 1		Phase 2			
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Phase 1		Phase 2											
<b>Territoires concernés</b>	Ensemble de la Communauté												

#### Permis de louer et déclaration de location

La loi ALUR permet aux établissements de coopération intercommunale et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable.

Le régime de la déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location.

Le régime d'autorisation préalable de mise en location est plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur d'un logement s'effectue sur simple déclaration auprès de l'EPCI ou de la commune. L'autorisation ne pourra être délivrée à un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Pour tout logement considéré comme « susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique » la demande pourra donner lieu à un rejet, ou autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements.

Ces deux régimes permettent aux communes de réaliser des contrôles pour vérifier la bonne qualité des logements mis en location. En outre, les propriétaires contrevenants au respect de la déclaration ou de l'autorisation préalable de mise en location seront passibles d'amendes pouvant aller jusqu'à 5

000 €, voire 15 000 € en cas de location d'un bien malgré un avis défavorable de l'EPCI ou du maire à l'autorisation préalable.

Ce décret (19/12/2016) s'inscrit dans un ensemble d'outils créés pour lutter contre l'habitat indigne :

- le décret du 18 février 2015 prévoit qu'en cas de logement insalubre, les organismes payeurs peuvent suspendre les allocations de logement. Le locataire ne versera au propriétaire que le loyer diminué du montant de ces aides.
- la loi ALUR empêche un marchand de sommeil condamné de racheter de nouveaux logements à des fins de location.

**Fonctionnement de la taxe d'habitation sur les logements vacants :**

Le logement doit être vacant depuis plus de 2 ans. La taxe s'applique au propriétaire ou à l'usufruitier, décision de mise en œuvre peut être communale ou communautaire si l'EPCI a adopté un PLH. Le taux appliqué est le même que celui de la taxe d'habitation de la commune, éventuellement majoré du taux de l'EPCI, plus 8% de frais de gestion

**9. ACCOMPAGNER LE RECOURS A DES ETUDES PREALABLES D'AMENAGEMENT ET A L'INNOVATION DANS L'HABITAT**

<b>Constats et enjeux</b>	<p>Les enjeux de qualité de vie et d'attractivité résidentielle conduisent, d'une part, à définir de manière territorialisée les objectifs de renouvellement urbain et de construction et, d'autre part, à favoriser l'accès de tous aux équipements publics, à l'emploi et aux espaces naturels et de loisirs.</p> <p>Dans un souci de développement durable, il convient par ailleurs d'économiser et de respecter l'environnement naturel, agricole. Il s'agit donc de densifier, dans les limites permises par l'environnement et les paysages et de favoriser les continuités urbaines et d'optimiser les zones desservies par les transports en commun.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribuer par l'habitat à l'ambition d'un développement territorial porteur d'innovation.</li> <li>- Rechercher la qualité et l'innovation dans les futures opérations.</li> <li>- Prendre en compte les attentes des ménages et promouvoir les opérations innovantes dans l'habitat qui permettent de :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• bénéficier de fonctions urbaines performantes</li> <li>• maîtriser les consommations énergétiques de manière exemplaire</li> <li>• concevoir des logements qui permettent des formes nouvelles de voisinage, couplant intimité et accès à des espaces partagés</li> </ul> </li> <li>- Favoriser l'émergence de formes urbaines alternatives au pavillonnaire.</li> </ul>
<b>Contenu de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lancer et mener, ou accompagner financièrement (selon la volonté des communes) des études préalables d'aménagement (soutien financier aux études, ingénierie PLH)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retenir des opérations pilotes dans le cadre par exemple d'appels à projet auprès de promoteurs, de bailleurs sociaux et en associant les communes</li> <li>- Participer au financement de l'ingénierie en amont de ces projets d'habitat dans une perspective de qualification des opérations</li> <li>- Permettre l'innovation architecturale</li> <li>- Analyser, communiquer et valoriser les opérations futures qui associeront qualité et innovation</li> <li>- Réfléchir en amont avec les promoteurs sur les formes urbaines, les dispositifs de maîtrise des charges locatives liés au développement durable, la qualité architecturale.</li> <li>- Actions de sensibilisation : une action pédagogique peut être menée à l'intention des élus pour leurs opérations d'aménagement, des pétitionnaires de permis de construire pour leurs projets (personnes physiques ou structures professionnelles). Il s'agit d'éditer un guide pratique de conseils pour l'organisation de l'espace bâti : agencement des volumes, organisation des circulations, continuité sur rue, implantation dans les parcelles, insertion dans le paysage.</li> </ul>												
<b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b>	<p><u>Maître d'ouvrage</u> : CCVDS</p> <p><u>Partenaires</u> : ADUGA, CAUE, ordre des architectes, bailleurs sociaux, promoteurs, associations porteuses de projets</p>												
<b>Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)</b>	<p>Association des partenaires pour l'analyse des opérations</p> <p>Communication via le périodique communautaire et le site internet de l'EPCI.</p> <p>Le champ de l'habitat ne sera qu'une part de la mission plus globale de travail sur la qualité et l'attractivité du territoire.</p> <p>Financement d'études préalables (à définir)</p>												
<b>Indicateurs de suivi</b>	<p>Réalisation d'actions de sensibilisation</p> <p>Nombre d'opérations valorisées</p> <p>Nombre d'études financées</p>												
<b>Echéancier Opérationnel</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Préparation</td> <td colspan="5">Phase opérationnelle</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation	Phase opérationnelle				
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Préparation	Phase opérationnelle												
<b>Territoires concernés</b>	Secteurs de développement en extension et/ou en renouvellement urbain												

Orientation stratégique 4 : Améliorer l'accompagnement des problématiques logement des publics fragiles

**10. ASSURER LE DROIT A L'INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX**

<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>L'article 97 de la loi Alur propose de donner plus de transparence et d'équité au processus d'attribution de logement locatif social. Il ne modifie ni les règles de droits de réservation, ni les commissions d'attribution. Toutefois il apporte des éléments complémentaires concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la simplification,</li> <li>• le droit à l'information,</li> <li>• le partage de la connaissance et de la gestion des demandes entre les acteurs au niveau intercommunal,</li> <li>• la définition d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs pour les EPCI dotés d'un PLH.</li> </ul> <p>Depuis la loi Egalité Citoyenneté, l'obligation de mettre en place un dispositif de gestion partagée des demandes ne s'impose plus à tous les EPCI dotés d'un PLH approuvé, mais seulement à ceux porteurs d'un quartier politique de la ville. Par contre le droit à l'information subsiste, mais de façon moins encadrée</p> <p>Ces différentes mesures sont d'ordre général sur le fonctionnement du secteur locatif social. Une connaissance mieux partagée (tant par les demandeurs que par les partenaires) de l'offre en locatif social peut contribuer à une meilleure répartition des ménages à l'échelle d'une commune ou d'un EPCI.</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<p>- Assurer le droit à l'information optimale sur la demande de logements à tous les habitants, améliorer son enregistrement et sa gestion.</p>
<p><b>Contenu de l'action</b></p>	<p>A minima, l'EPCI et/ou les communes devront être capables de fournir des informations sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la liste des organismes et services participant au service,</li> <li>- les localisations et missions du ou des lieux d'accueil</li> <li>- les caractéristiques et la localisation du parc social,</li> <li>- la liste des lieux d'enregistrement,</li> </ul>
<p><b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b></p>	<p><u>Maître d'ouvrage</u> : CCVDS  <u>Partenaires</u> : Bailleurs sociaux et/ou UHR, État</p>
<p><b>Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)</b></p>	<p>Point d'information, avec formation d'un personnel interne.          Prise en compte des besoins liés au partage de la connaissance de l'occupation, de la demande et des attributions dans le parc social dans le cadre de la configuration de l'observatoire de l'habitat.</p>
<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<p>Nombre de personnels formés</p>

<b>Echéancier Opérationnel</b>	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Préparation	Phase opérationnelle				
<b>Territoires concernés</b>	EPCI					

11. PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES JEUNES EN FORMATION OU EN INSERTION PROFESSIONNELLE

<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>Pour les 15-29 ans, les besoins en logements ou hébergements sont difficilement quantifiables à ce stade par les acteurs locaux. Pour autant, une grande diversité de situations a été repérée (difficultés de mobilité y compris pour l’insertion professionnelle, difficultés d’hébergement pour des périodes courtes de stage ou d’alternance..) pour lesquelles il est opportun de chercher des solutions plurielles.</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre aux jeunes en mobilité d’insertion professionnelle (apprentis, alternants, stagiaires...) d’avoir accès à une offre adaptée à leur situation</li> <li>- Chercher à développer des produits adaptés en taille et en prix dans le parc locatif</li> </ul>
<p><b>Contenu de l’action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place une démarche d’étude partenariale avec les acteurs économiques et ceux de l’insertion professionnelle pour mieux cibler les besoins de ces publics et identifier des solutions à développer.</li> <li>- Identifier les besoins des acteurs économiques dans ce domaine (nombre, type, périodes),</li> <li>- Explorer avec les acteurs les différentes pistes pour mieux prendre en charge ces publics.</li> <li>- Plus globalement, favoriser l'accès des jeunes au logement de droit commun « abordable » offre « bon marché ») :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le parc social : prévoir dans la production neuve des typologies adaptées (T1 et T2) aux jeunes et explorer de nouvelles pistes, comme la colocation intergénérationnel entre seniors locataires HLM et jeunes demandeurs... ;</li> <li>• Dans le parc privé : favoriser le développement de logements conventionnés en prévoyant par exemple, un abondement financier de la CC sur certaines thématiques dans le cadre des interventions dans le parc privé (cf. action n°8).</li> </ul> </li> <li>- Animation du réseau d’acteurs (identification des besoins)</li> <li>- Rapprochement offre demande (mobilisation de l’existant, hébergement touristique, disponibilités chez l’habitant...)</li> </ul>
<p><b>Maîtrise d’ouvrage et partenaires</b></p>	<p>Maîtrise d’ouvrage : EPCI (politique de l’habitat et développement économique)</p> <p>Partenaires : Communes, DDTM, DDCS, Conseil Départemental, Conseil Régional, réseau d’acteurs économiques....</p>
<p><b>Moyens à mettre en œuvre</b>  (financiers, humains, organisation)</p>	<p>Elaboration d’une étude partenariale afin d’affiner la connaissance sur le profil et les besoins des jeunes en formation ou en insertion – pilotage et animation assurés par la CC.</p> <p>Création et animation d’un groupe de travail dédié si nécessaire</p>



<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un groupe de travail</li> <li>- Nombre de réunions du groupe de travail.</li> <li>- Nombre de T1/T2 produits</li> <li>- Actions de communication mises en oeuvre.</li> </ul>					
<b>Echéancier Opérationnel</b>	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Etude / Réflexion		Phase opérationnelle			
<b>Territoires concernés</b>	Ensemble de la communauté de communes en particulier les communes porteuses d'emplois					

**12. LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT (en particulier cabanisation à l'année)**

<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>Le mal logement et l'habitat indigne recouvrent plusieurs états du patrimoine bâti, qui génèrent plus ou moins des risques pour la sécurité physique ou la santé des personnes : infraction au règlement sanitaire départemental (RSD), insalubrité, saturnisme, péril.</p> <p>Toutefois, pour rendre une action de lutte contre l'habitat indigne efficace, des dispositifs de repérage, de prévention des dégradations, de médiation et d'accompagnement des propriétaires dans la réalisation des travaux ou le relogement sont nécessaires.</p> <p>Le diagnostic sur la cabanisation a permis d'identifier 75 à 80 situations (ce chiffre est en augmentation constante) de transformation d'un hébergement historique de loisir en résidence principale par hébergement, sous location, propriété occupante. Ces situations s'apparentent à de l'habitat précaire.</p> <p>Les enjeux à traiter doivent ainsi permettre d'accompagner les ménages en situation de fragilité ou de «décrochage» tout en veillant à la qualité d'habitat pour les segments les plus à risques (cabanisation à l'année, parc locatif ancien, ...) et ainsi prévenir les situations de fortes dégradations.</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibiliser les communes afin qu'elles soient en situation de repérer les ménages mal logés (absence de logement, difficultés d'accéder à un logement, habitat indigne, précarité énergétique, sur peuplement ou sous peuplement, difficultés à se maintenir dans leur logement, dettes, expulsion, ou risquant de l'être, habitat précaire, situations de cabanisation à l'année...)</li> <li>- Outiller les communes pour qu'elles soient en capacité d'orienter ces ménages vers les bons dispositifs le plus tôt possible</li> <li>- Développer des solutions de relogement</li> </ul>
<p><b>Contenu de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apporter un accompagnement pédagogique aux élus et agents communaux sur le volet social du PLH, sur les partenaires et dispositifs de veille sociale, sur la déclinaison du PDALHPD (plan départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées) sur les dispositifs communautaires.</li> <li>- Doter les communes, notamment rurales des informations nécessaires sur les partenaires, leurs compétences et les dispositifs de lutte contre le mal logement</li> <li>- Organiser un processus de remontée des signalements vers les organismes compétents (pôle habitat indigne...).</li> <li>- Informer les ménages sur les dispositifs mobilisables sur le territoire.</li> </ul>
<p><b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b></p>	<p>Maîtrise d'ouvrage : EPCI - futur comité de Pilotage « Rénovation du parc privé » et Groupe de travail cabanisation</p> <p>Partenaires : DDCS, DDTM, bailleurs sociaux, associations, CD80, CAF, ensemble des CCAS, ADIL, communes</p>
<p><b>Moyens à mettre en œuvre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification du besoin, mise en place d'un réseau d'acteurs pour le déploiement de mesures coercitives (cadre dispositif d'amélioration de l'habitat dans un premier temps puis animation du réseau d'acteurs)</li> <li>- Faire un rappel concernant l'interdiction d'occuper les constructions de type cabane au titre de résidence principale (cf : baux communaux, règlement des campings...)</li> </ul>

<p>(financiers, humains, organisation)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diagnostic social des situations de cabanisation à l'année (résidence principale de l'occupant) pour servir de base l'élaboration de propositions de relogement (réalisé par un prestataire extérieur ou par les communes concernées). Une première ébauche d'enquête sociale a été proposée au groupe de travail elle doit faire l'objet d'une relecture critique.</li> <li>- Missionner éventuellement une équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) avec les communes volontaires concernées             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affiner la connaissance des situations pour permettre de rédiger un cahier des charges.</li> <li>• Mandater un prestataire spécialisé.</li> <li>• Aboutir à des recommandations (régularisation, relogement...).</li> <li>• Mettre en œuvre les recommandations.</li> </ul> </li> <li>- Proposer une offre en habitat adapté pour faciliter la résolution des situations identifiées             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Élaboration de projets en lien étroit entre la CCVDS, la commune, les ménages concernés, un prestataire spécialisé.</li> <li>• Identification d'un foncier permettant la réalisation de l'opération.</li> <li>• Mise en place des dispositifs d'accompagnement social et de gestion adaptée.</li> </ul> </li> <li>- Mise en relation offre adapté / demande de relogement (via les disponibilités du parc existant ou les productions à venir).</li> </ul>												
<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation du diagnostic social</li> <li>- Nombre de ménages pris en charge</li> <li>- Nombre de relogements effectifs</li> <li>- Variation du nombre de situations</li> <li>- Nombre de réunions organisées dans le cadre du PDLHI avec les acteurs locaux de la lutte contre l'habitat indigne</li> <li>- Réalisation d'opération d'habitat adapté.</li> </ul>												
<p><b>Echéancier Opérationnel</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 16.6%;">2020</th> <th style="width: 16.6%;">2021</th> <th style="width: 16.6%;">2022</th> <th style="width: 16.6%;">2023</th> <th style="width: 16.6%;">2024</th> <th style="width: 16.6%;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Diagnostic social et information des communes</td> <td colspan="4">Phase opérationnelle</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Diagnostic social et information des communes		Phase opérationnelle			
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Diagnostic social et information des communes		Phase opérationnelle											
<p><b>Territoires concernés</b></p>	<p>Ensemble de la communauté de communes en particulier les communes porteuses de cabanisation</p>												

**13. MAINTENIR LA QUALITE DE L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

<b>Constats et enjeux</b>	<p>Grâce à l'aire d'accueil des gens du voyage de Corbie, la CCVDS remplit ses obligations légales.</p> <p>La fréquentation de cette aire est très variable : elle augmente notamment lorsque les aires situées à proximité d'Amiens sont saturées.</p> <p>La CCVDS souhaite maintenir un bon niveau de service aussi bien en termes d'infrastructures, que de présence humaine sur place. C'est dans cette optique qu'elle a renouvelé le marché de gestion de l'aire.</p>					
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir un accueil de qualité</li> <li>- Appréciation des utilisateurs sur la qualité de l'aire</li> </ul>					
<b>Contenu de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la bonne gestion de l'aire d'accueil de Corbie,</li> <li>- Assurer un suivi des attentes du schéma départemental (veille concernant la sédentarisation par exemple)</li> </ul>					
<b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b>	<p>Maîtrise d'ouvrage : Cette action est pilotée par la CCVDS, son prestataire est APREMIS.</p> <p>Partenaires : Etat</p>					
<b>Moyens à mettre en œuvre</b> (financiers, humains, organisation)	<p>Le coût de cette action est de 32 000 € environ annuels (<i>aide de l'Etat déduite</i>).</p> <p>Suivi de la mission d'APREMIS</p>					
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux de remplissage de l'aire</li> <li>- Appréciation des utilisateurs sur la qualité de l'aire</li> <li>- Nombre de situations de stationnements hors terrain d'accueil (En nombre de jours).</li> <li>- Nombre de familles sédentarisées.</li> </ul>					
<b>Echéancier Opérationnel</b>	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Phase opérationnelle					
<b>Territoires concernés</b>	Aire d'accueil de Corbie.					

**14. RENFORCER LE DISPOSITIF D’HEBERGEMENT**

<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>Constatant que l’offre sur son territoire était réduite, la CCVDS a pris dans son premier PLH l’orientation de développer l’offre d’hébergement temporaire. Il s’agissait de maintenir la qualité de l’offre existante et de créer une offre nouvelle.</p> <p>Pour se faire elle a commencé à mener une politique d’investissement mobilier et immobilier, sans s’impliquer dans la gestion de cette offre, qui sera à la charge des communes (<i>elles-mêmes pouvant faire le choix d’assurer cette gestion en direct, ou de la confier à un tiers</i>). L’objectif est de créer trois logements destinés à l’hébergement temporaire sur le territoire.</p> <p>Elle souhaite poursuivre cette action</p>												
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer au moins 3 logements destinés à l’hébergement temporaire supplémentaires</li> </ul>												
<p><b>Contenu de l’action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrer la gestion du logement existant sur Corbie</li> <li>- Finaliser les autres logements (Corbie, Villers, Fouilloy)</li> <li>- Rechercher des financements et une gestion mutualisée</li> <li>- Travailler éventuellement avec les associations assurant l’accompagnement social sur des solutions adaptées aux situations (mise à l’abri de femmes victimes de violence, jeunes en errance...).</li> </ul>												
<p><b>Maîtrise d’ouvrage et partenaires</b></p>	<p>Maîtrise d’ouvrage : Cette action sera pilotée par la CCVDS.</p> <p>Partenaires : Les communes prendront le relais pour la gestion des places d’hébergement temporaire (ces dernières pourront faire le choix de confier cette offre à un tiers – association, bailleur social – ou de la gérer en direct).</p>												
<p><b>Moyens à mettre en œuvre</b> (financiers, humains, organisation)</p>	<p>La CCVDS inscrira un crédit d’investissement immobilier et mobilier de 300 000 € sur la durée du PLH afin de renforcer l’offre en faveur de l’hébergement temporaire.</p>												
<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places d’hébergement temporaire créées</li> </ul>												
<p><b>Echéancier Opérationnel</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2020</td> <td style="width: 16.6%;">2021</td> <td style="width: 16.6%;">2022</td> <td style="width: 16.6%;">2023</td> <td style="width: 16.6%;">2024</td> <td style="width: 16.6%;">2025</td> </tr> <tr style="background-color: #FFD700;"> <td colspan="6">Poursuite de l’action engagée dans le PLH précédent</td> </tr> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Poursuite de l’action engagée dans le PLH précédent					
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Poursuite de l’action engagée dans le PLH précédent													
<p><b>Territoires concernés</b></p>	<p>Ces logements seront localisés à Corbie, Villers-Bretonneux, et Fouilloy.</p>												

**ORIENTATION TRANSVERSALE : ASSURER LE SUIVI ET LA PERENNITE DU PROJET HABITAT**

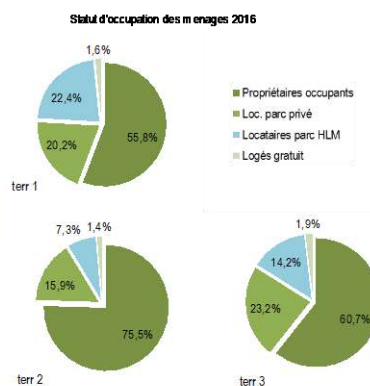
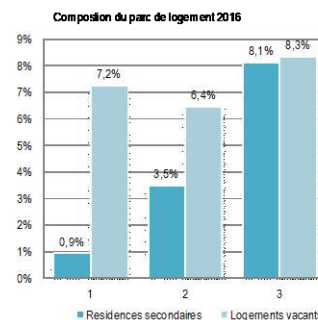
**15. CREER UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT**

<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>Au travers de sa compétence PLH, la CCVDS a engagé avec les communes, une action assez déterminante pour leur avenir. Elles ont besoin d'en suivre la mise en œuvre. Elles doivent également évaluer les effets de cette action sur la satisfaction des besoins des différentes catégories d'administrés concernés, et en priorité des plus fragiles, et de mesurer l'impact sur l'attractivité du territoire et de son cadre résidentiel.</p> <p>Cette nécessité de suivi est d'autant plus impérative, que le contexte économique et financier est particulièrement aléatoire, et qu'il faut pouvoir ajuster à tout moment la stratégie retenue à ses évolutions.</p> <p>Si le suivi de son PLH relève de la responsabilité de chaque EPCI, le dispositif d'observation pourrait être mutualisé à l'échelle du pôle métropolitain. Ceci aurait d'autant plus de sens qu'aucune des Communautés de communes du territoire n'est à elle seule un bassin d'habitat.</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir la mobilisation des élus dans la politique intercommunale de l'habitat.</li> <li>- Suivre les évolutions économiques, démographiques et sociales, et évaluer le marché.</li> </ul> <p>Le choix des indicateurs sera fait de façon à pouvoir répondre aux questionnements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les marchés (accessions, locatif, locatif social, etc..) sont - ils tendus ?</li> <li>• Comment peuvent évoluer les besoins en fonction des transformations de la structure démographique et du contexte d'emploi local ?</li> <li>• Comment réagit le système d'offre ? Peut-il s'adapter aux nouveaux enjeux, notamment environnementaux, sans interventions des collectivités ?</li> <li>• Quelles réponses sont apportées aux enjeux « hors marchés », qu'ils concernent des segments de l'offre (parc indigne,...), ou des populations : jeunes, personnes âgées, gens du voyage...</li> <li>• Comment les actions du PLH sont-elles mises en œuvre ?</li> </ul>
<p><b>Contenu de l'action</b></p>	<p>Principaux indicateurs et sources :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contexte socio-économique et démographique.</li> <li>- Evolution de l'offre de logement dans les parcs neufs et existants.</li> <li>- Equilibre des différents marchés : foncier, immobilier, locatif libre, locatif aidé.</li> <li>- L'évolution de la ressource foncière : offre disponible, projetée, réserves foncières, selon les différentes qualités possibles : extension urbaine, tissu existant, renouvellement urbain, reprise de friches.</li> <li>- Besoins des populations spécifiques</li> </ul> <p><i>Cf fiche exemple d'extrait de tableau de bord ci-après et indicateurs de suivi dans les différentes fiches action</i></p>

	<p>L'observatoire est organisé sur une architecture à 3 niveaux : Communes, Intercommunalités, Pôle Métropolitain, qui s'organisent pour produire une information utile, avec des moyens efficaces.</p> <p>L'animation est conduite à l'échelle de l'EPCI.</p> <p>Il s'appuie sur les outils nationaux, régionaux et départementaux existants.</p>												
<p><b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b></p>	<p>Maîtrise d'ouvrage : Intercommunalités, avec partenariat éventuel avec le Pôle Métropolitain et l'ADUGA pour les moyens techniques</p> <p>Autres principaux partenaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ADUGA, qui possède une expertise multithématique en matière d'observation,</li> <li>- Les communes qui peuvent faire remonter des informations sur la construction neuve et l'offre foncière notamment,</li> <li>- Les professionnels de l'immobilier sur le territoire, qui ont une bonne connaissance des marchés locaux,</li> <li>- Les bailleurs sociaux et l'Union Régionale de l'Habitat pour le logement locatif social,</li> <li>- Les services de l'Etat, qui détiennent un certain nombre de données, notamment d'origine fiscale,</li> <li>- Le Conseil Départemental, qui possède une expertise notamment sur les publics spécifiques,</li> <li>- Le Conseil Régional, qui s'est saisi de la question de la rénovation thermique.</li> </ul>												
<p><b>Moyens à mettre en œuvre</b> (financiers, humains, organisation)</p>	<p>Temps d'agent.</p> <p>Conception et alimentation de l'observatoire (recherche des partenariats et des économies d'échelles)</p> <p>A l'échelle de l'EPCI, collecte des informations communales en régie sur la base d'un questionnaire type. Cela concerne notamment la partie foncière.</p>												
<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition du prototype de l'observatoire et état zéro de son alimentation</li> <li>- Mise à disposition des exploitations annuelles</li> <li>- Modalités de communication</li> </ul>												
<p><b>Echéancier Opérationnel</b></p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2020</td> <td style="width: 16.6%;">2021</td> <td style="width: 16.6%;">2022</td> <td style="width: 16.6%;">2023</td> <td style="width: 16.6%;">2024</td> <td style="width: 16.6%;">2025</td> </tr> <tr> <td>Préparation</td> <td colspan="5">Phase opérationnelle</td> </tr> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Préparation	Phase opérationnelle				
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Préparation	Phase opérationnelle												
<p><b>Territoires concernés</b></p>	<p>EPCI étudié dans son bassin d'habitat</p>												

Exemple d'un extrait de tableau de bord

	Corbie	CC du Val de Somme	Somme			
<b>Composition du parc de logement (RP)</b> <span style="float:right">Source : INSEE, RP 2016</span>						
<b>Logements en 2016</b>						
	<b>territoire 1</b>	<b>territoire 2</b>	<b>territoire 3</b>			
Residences principales	2 608 91,9%	10 621 90,1%	248 358 83,6%			
Residences secondaires	26 0,9%	407 3,5%	24 092 8,1%			
Logements vacants	205 7,2%	759 6,4%	24 644 8,3%			
<b>Total logements</b>	<b>2 839 100,0%</b>	<b>11 786 100,0%</b>	<b>297 094 100,0%</b>			
Nombre de maisons	2 270 80,0%	10 588 89,8%	219 314 73,8%			
Nombre d'appartements	558 19,7%	910 7,7%	73 774 24,8%			
<b>Logements en 2011</b>						
Residences principales	2 528 92,2%	10 037 90,1%	241 451 85,0%			
Residences second. + log occasionnels	22 0,8%	421 3,8%	22 336 7,9%			
Logements vacants	193 7,0%	680 6,1%	20 354 7,2%			
<b>Total logements</b>	<b>2 743 100,0%</b>	<b>11 139 100,0%</b>	<b>284 142 100,0%</b>			
Nombre de maisons	2 171 79,2%	10 132 91,0%	213 342 75,1%			
Nombre d'appartements	560 20,4%	902 8,1%	67 278 23,7%			
<b>Evolution 2011 - 2016</b> <span style="float:right">Globale et annuelle</span>						
Residences principales	3%	0,6%	6%	1,1%	3%	0,6%
Residences second. + log occasionnels	16%	3,0%	3%	0,7%	8%	1,9%
Logements vacants	6%	1,2%	11%	2,2%	21%	3,9%
<b>Total logements</b>	<b>3%</b>	<b>0,7%</b>	<b>6%</b>	<b>1,1%</b>	<b>5%</b>	<b>0,9%</b>
Nombre de maisons	5%	0,9%	5%	0,9%	3%	0,6%
Nombre d'appartements	0%	0,0%	1%	0,2%	10%	1,9%
<b>Occupation du parc de logement (RP)</b> <span style="float:right">Source : INSEE, RP 2016</span>						
<b>Statuts d'occupation des ménages - 2016</b>						
Propriétaires occupants	1 454 55,8%	8 021 75,5%	150 695 60,7%			
Loc. parc privé	526 20,2%	1 684 15,9%	57 732 23,2%			
Locataires parc HLM	585 22,4%	771 7,3%	35 294 14,2%			
Logés gratuit	43 1,6%	145 1,4%	4 637 1,9%			
<b>Total ménages</b>	<b>2 608 100,0%</b>	<b>10 621 100,0%</b>	<b>248 358 100,0%</b>			
<b>Statuts d'occupation des ménages - 2011</b>						
Propriétaires occupants	1 371 54,2%	7 482 74,5%	148 722 61,6%			
Loc. parc privé	504 19,9%	1 633 16,3%	54 179 22,4%			
Locataires parc HLM	612 24,2%	762 7,6%	33 510 13,9%			
Logés gratuit	41 1,6%	160 1,6%	5 040 2,1%			
<b>Total ménages</b>	<b>2 528 100,0%</b>	<b>10 037 100,0%</b>	<b>241 451 100,0%</b>			
<b>Evolution 2011 - 2016</b> <span style="float:right">Globale et annuelle</span>						
Propriétaires occupants	6%	1,2%	7%	1,4%	1%	0,3%
Loc. parc privé	4%	0,0%	3%	0,6%	7%	1,3%
Locataires parc HLM	-4%	-0,9%	1%	0,3%	5%	1,0%
Logés gratuit	6%	1,1%	-9%	-1,9%	-8%	-1,6%
<b>Total ménages</b>	<b>3%</b>	<b>0,6%</b>	<b>6%</b>	<b>1,1%</b>	<b>3%</b>	<b>0,6%</b>
<b>Date de construction et mobilité dans le parc (RP)</b> <span style="float:right">Source : INSEE, RP 2016</span>						
<b>Emménagements récents et taux de mobilité</b>						
Ménages emménagés (moins 2 ans)	280 10,7%	987 9,3%	30 916 12,4%			
Taux de mobilité	5,4%	4,6%	6,2%			
<b>Date de construction des RP</b>						
Rés princ ant 1919	248 9,5%	1 157 10,9%	31 670 12,8%			
Rés princ 1919 à 1945	446 17,1%	1 832 17,2%	39 322 15,8%			
Rés princ 1946 à 1970	703 27,0%	2 227 21,0%	58 560 23,6%			
Rés princ 1971 à 1990	717 27,5%	2 624 24,7%	62 487 25,2%			
Rés princ 1991 à 2005	283 10,9%	1 358 12,8%	30 072 12,1%			
De 2006 à 2016 (évaluation)	210 8,1%	1 423 13,4%	26 246 10,6%			





<b>Construction neuve annuelle*</b>	2020	2021	2022	2023	moy			
Logements commencés décalés								
collectif								
individuel pur								
individuel groupé								
occupation personnelle								
vente								
location								
Source : SITADEL DDE MEEDDM/CGDD/SOeS								
* Années entières								
<b>Parc locatif social</b>	2020	réf						
Logements HLM								
dont logements très sociaux								
Logements communaux								
Logements conventionnés privés								
Densité HLM*								
Source : RPLS - Communes - Anah								
*nombre de logements rapporté au nombre de ménages								
<b>Financements logement sociaux</b>	2020	2021	2022	2023	2024			
PLUS								
PLAI								
PLS								
PSLA								
Source : DDTM								
<b>Demande locative sociale</b>	2020							
Nombre de demandes en cours								
Nombre de demande satisfaites								
Ratio demandes / attributions 2020								
Délai moyen d'attribution								
Source : SNE								
<b>Prêt à taux zéro</b>	2020	2021	2022	2023	2024	moy 2020-24	réf 80	
Nombre de prêts								
dont revenu < 12 640 euros								
Montant moyen de l'opération en euros								
Part dans l'ancien								
Revenu moyen des ménages emprunteurs								
Nombre de prêts pour 1000 hab								
Sources : FGFAS-MEEDDM INSEE RP								
<b>Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)</b>	2020	2025	réf 80					
Taux de PPPI dans le parc privé total								
Taux de PPPI propriétaires occupants								
Taux de PPPI locataires privés								
FILOCOM MEDDTL d'après DGFIP - traitement Cd Rom PPPI Anah								
<b>Dossiers Anah 2020-2025</b>	PO	PB						
Habitat indigne ou dégradé								
Adaptation								
Economies d'énergie								
Conventionnement								
Source Anah								
<b>Mutations des RP 2020-2025</b>	PO	LP	HLM	Autres				
même statut								
vers PO								
vers LP								
vers HLM								
vers autres								
vers RS ou LV								
démolition ou changement d'usage								
Source Filocom								

**16. METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE PILOTAGE ET DE SUIVI DU PROJET HABITAT EN LIEN AVEC L'ANIMATION DU PLUi**

<p><b>Constats et enjeux</b></p>	<p>Par rapport au PLH précédent qui était un PLH d'accompagnement d'un SCoT récent, l'actuel se veut, en lien avec le projet de PLUi, porteur d'un projet de territoire basé sur la poursuite du développement via une politique de reconquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du bâti, des espaces urbains et des friches,</li> <li>- des cœurs de ville et des centres-bourgs,</li> <li>- des logements vacants.</li> </ul> <p>Le tout en tenant compte des préoccupations quotidiennes des ménages (fragilité énergétique, manque d'adaptation par exemple).</p> <p>Lors de l'élaboration du PLH, plusieurs réunions ont eu lieu avec les personnes morales associées afin de recueillir leur avis lors des différentes étapes de travail. Ce groupe est composé des acteurs de l'habitat sur le territoire. Il convient de maintenir cette mobilisation collective, et d'assurer la coordination entre les acteurs de l'habitat et le comité de pilotage du PLH.</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la montée en puissance de la politique de l'habitat communautaire,</li> <li>- Ajuster et piloter les actions, animer le PLH et communiquer à son sujet.</li> </ul>
<p><b>Contenu de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Positionner clairement le rôle de la Communauté de Communes comme « autorité organisatrice de l'habitat » sur son territoire et mettre en place les outils et les moyens nécessaires pour assumer ce rôle (animation du PLH, ingénierie de projet).</li> <li>- Mettre en place des outils adaptés, dont certains pourraient être communs avec d'autres politiques :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Référentiels (grille de référence des prix, analyse des bilans d'opération, données sur les délais de commercialisation, etc...),</li> <li>• Amélioration de la connaissance sur certaines thématiques, comme les besoins des personnes âgées,</li> <li>• Assurer le partage des connaissances et garantir la cohérence et la coordination des actions menées au sein de la CC en organisant régulièrement des réunions entre les différents services (service développement, service urbanisme règlementaire notamment), les ordres du jour pouvant varier en fonction de l'actualité communautaire (qualité des opérations de logement en cours de montage sur le territoire, état d'avancement de la mise en œuvre du PLUi, innovation, etc...)</li> </ul> </li> <li>- Poursuivre la dynamique partenariale initiée dans le cadre de la démarche PLH avec les acteurs de l'habitat :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer des groupes de travail les réunissant, sur des thématiques spécifiques (Cf. différentes actions nécessitant la mise en place de groupes de travail)</li> <li>• Etre en capacité collectivement de se saisir des nouvelles opportunités offertes par l'évolution des dispositifs nationaux, s'inscrire dans des appels à projet...</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner les communes dans la mise en œuvre des ambitions quantitatives et qualitatives définies dans le PLH et le PLUi et dans la conception et la mise en œuvre des opérations de logements (respect des critères de qualité, travail sur les ambiances et formes urbaines, les niveaux de prix et les ménages ciblés, etc...)</li> <li>- Apporter un soutien d'ingénierie aux communes</li> <li>- Organiser une réunion annuelle avec chaque commune pour faire le point sur l'état d'avancement de la mise en œuvre du PLH.</li> <li>- Rédiger un règlement d'intervention concernant les différentes aides financières apportées par l'agglomération</li> </ul> <p>Prévoir une montée en puissance des missions via un service « Habitat et Urbanisme »</p> <p>Pour mettre effectivement en œuvre le PLH, et les actions qu'il comprend, la CCVDS va avoir besoin d'ingénierie. Il s'agira :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'alimenter et animer les travaux internes sur chaque action,</li> <li>- de faire le lien entre la CCVDS et les communes,</li> <li>- de faire le lien entre la CCVDS et ses partenaires extérieurs,</li> <li>- d'observer la situation de l'habitat sur le territoire,</li> <li>- d'évaluer la mise en œuvre du PLH.</li> </ul> <p>Afin de réaliser ces tâches, la CCVDS créera un poste à plein temps. La personne occupant ce poste sera également chargée du suivi du PLUi, ce qui permettra d'assurer le lien entre la politique habitat et la politique aménagement de l'espace.</p> <p>Le bilan à mi-parcours, et l'évaluation du PLH au bout de 6 ans seront réalisés par la CCVDS, conformément à la réglementation en vigueur. Ces démarches s'appuieront sur l'observatoire local (<i>Cf action 15</i>).</p> <p>Le bilan à mi-parcours donnera lieu, notamment, à un ajustement des objectifs de production de logements.</p> <p>Une fois par an, l'EPCI délibère sur l'état de réalisation du PLH et sur les adaptations éventuelles à effectuer</p>
<p><b>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</b></p>	<p>Maîtrise d'ouvrage : Cette action est pilotée par la CCVDS.</p> <p>Autres principaux partenaires : instance de validation partenariale du PLH.</p>
<p><b>Moyens à mettre en œuvre</b> (financiers, humains, organisation)</p>	<p>Temps d'agent. Un recrutement est en cours. Le coût sera celui d'un agent de catégorie A travaillant à temps plein.</p> <p>Les bilans annuels, le bilan et l'évaluation feront partie des missions de la personne chargée du suivi du PLH. Un bilan aura lieu 3 ans après l'entrée en vigueur du PLH. L'évaluation aura lieu au bout de 6 ans.</p>

	<p>Certains PLH ne sont pas suivi d'une mise en oeuvre réussie faute de pilotage et de mobilisation permanente des acteurs. A l'échelle de l'EPCI, création et mise en oeuvre des différentes instances pilotant le PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le pilotage politique</b> : reconduction, lors de réunions annuelles au minimum, du Comité de pilotage mis en place pour l'élaboration du PLH. Cette instance est le lieu de validation des choix d'orientation et des décisions de mise en oeuvre du Programme Local de l'Habitat. Elle a notamment pour rôle de redéfinir ou de réactualiser, si nécessaire, les objectifs du PLH, en fonction des évolutions du contexte et d'anticiper sur les moyens à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs.</li> <li>- <b>Le pilotage partenarial</b> : organisation de réunions annuelles associant la communauté, les communes et les principaux partenaires, sous la forme de « séminaire habitat » ou de « séminaires thématiques » (ces derniers pouvant notamment reprendre la composition l'instance de validation partenariale organisée lors de l'élaboration du PLH).</li> <li>- <b>Le pilotage technique</b>, pris en charge par la communauté et ayant pour objectif de coordonner l'ensemble du dispositif et le suivi de la mise en oeuvre du PLH, en lien avec les autres documents de planification du territoire, notamment le SCoT. Il aura également vocation à suivre les évolutions du contexte d'intervention et les évolutions législatives afin de les mettre en oeuvre localement.</li> </ul> <p>Pour assurer les différentes missions de la mise en oeuvre du PLH, un renforcement des moyens d'ingénierie et de suivi de la communauté est en cours.</p>												
<p><b>Indicateurs de suivi</b></p>	<p>Une liste d'indicateurs de suivi est contenue dans chaque action du présent programme d'actions, elle peut être complétée par les indicateurs suivants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre et fréquence des réunions interservices sur l'habitat</li> <li>- Nombre et fréquence des différents types de réunions avec les professionnels de l'habitat ; retours de ces derniers concernant leur mobilisation.</li> <li>- Nombre et nature des missions d'accompagnement menées auprès des communes pour la définition et la mise en oeuvre de projets de logements.</li> <li>- Réalisation des bilans annuels et triennaux</li> </ul>												
<p><b>Echéancier Opérationnel</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="448 1576 635 1637">2020</th> <th data-bbox="635 1576 807 1637">2021</th> <th data-bbox="807 1576 967 1637">2022</th> <th data-bbox="967 1576 1090 1637">2023</th> <th data-bbox="1090 1576 1216 1637">2024</th> <th data-bbox="1216 1576 1390 1637">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="448 1637 635 1758">Recrutement et Préparation</td> <td colspan="5" data-bbox="635 1637 1390 1758" style="text-align: center;">Suivi animation du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Recrutement et Préparation	Suivi animation du PLH				
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Recrutement et Préparation	Suivi animation du PLH												
<p><b>Territoires concernés</b></p>	<p>Ensemble de la Communauté de Communes</p>												

## Tableau de synthèse des actions

Les objectifs et les coûts, calculés sur le maximum d'intervention possible, ne sont présentés qu'à titre indicatif, pour aider la CCVDS à évaluer les conséquences financières de ses choix. Ils demanderont à être retravaillés au fur et à mesure de l'avancée des actions. Les estimations s'entendent hors subventions ou participations financières (sauf pour l'action d'amélioration de l'habitat). Les gains générés de façon indirecte ne figurent pas non plus ici.

Par contre, figurent les besoins liés au renforcement des moyens humain et d'ingénierie.

Action / Evaluation du cout pour la CC sur les 6 ans du PLH			2020	2021	2022	2023	2024	2025	CCVDS
<b>Atteindre les objectifs de développement grâce à une production de logements vertueuse en consommation foncière</b>	<b>Action 1.1</b>	Caisse d'avance acquisitions foncières*		300 000	300 000	300 000	300 000	...	1 200 000
	<b>Action 1.2</b>	Animation groupes de travail	A définir						A définir
	<b>Action 1.3</b>	Animation groupe de travail RU	A définir						A définir
<b>Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logements</b>	<b>Action 2.2</b>	Soutien au développement du locatif social (20/an)	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	720 000
	<b>Action 2.3</b>	Soutien à l'accession sociale (20/an)	40 000	68 000	76 000	92 000	96 000	108 000	480 000
<b>Améliorer la qualité des logements</b>	<b>Action 3.1</b>	Outil et moyens d'amélioration de l'habitat (subv déduites)	40 000	35 000	50 000	65 000	75 000	75 000	340 000
	<b>Action 3.2</b>	Etudes et ingénierie de projet		15 000	20 000	25 000	30 000	30 000	120 000
<b>Améliorer l'accompagnement des problématiques logement des publics fragiles</b>	<b>Action 4.3</b>	Diagnostic social		50 000	50 000				100 000
	<b>Annexe 4.3 bis</b>	Résorption de la cabanisation	A définir hors PLH						A définir
	<b>Action 4.4</b>	Fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	192 000
	<b>Action 4.5</b>	Logements d'urgence	300 000						300 000
<b>Assurer le suivi et la pérennité du projet habitat</b>	<b>Action 5.1</b>	Observatoire de l'habitat	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	30 000
	<b>Action 5.2</b>	Animation et suivi du PLH, ingénierie de projet	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	300 000
Total PLH (y compris caisse d'avance et actions déjà engagées sur gens du voyage et logement d'urgence)			255 000	643 000	671 000	657 000	676 000	388 000	3 782 000
<b>Total PLH (hors caisse d'avance dont tout ou partie des fonds sont récupérables, fonctionnement aire d'accueil gens du voyage, logement d'urgence)</b>			<b>255 000</b>	<b>343 000</b>	<b>371 000</b>	<b>357 000</b>	<b>376 000</b>	<b>388 000</b>	<b>2 090 000</b>
* avance de fonds récupérable									630333
			<b>Moyenne annuelle hors caisse d'avance, logement d'urgence et aire d'accueil</b>						<b>348333</b>

## E. Annexe

### Orientation annexe : Résorber progressivement la cabanisation

#### 17. RESORBER PROGRESSIVEMENT LA CABANISATION

Le Programme Local de l'Habitat 2016-2021 a pointé des éléments de problématique concernant « L'Habitat Léger de Loisirs ». Dans son diagnostic le phénomène est décrit de la façon suivante : il s'agit à l'origine de caravanes ou mobil-homes installés sur le bord de la Somme, hors des campings traditionnels, qui servent traditionnellement de résidences secondaires mais dont l'usage tend à dériver vers de la résidence principale dans certains cas. Une partie de ces habitats légers de loisirs occupe des terrains communaux, une autre partie des terrains privés. Cette activité représente une opportunité économique pour les communes (*recettes fiscales, loyers d'occupation des terrains*) mais pose dans certains cas, un problème de salubrité étant donné l'absence fréquente de raccordement à un système d'assainissement. De même ces habitations peuvent présenter des niveaux d'équipement très divers, certaines offrant un confort très précaire, d'autres ayant tellement été transformées et améliorées qu'elles sont aujourd'hui devenues de véritables chalets.

Les problématiques posées par cette pratique concernent à la fois la sécurité des biens et des personnes (*occupation en zones inondables en bord de Somme*), la salubrité des lieux (*assainissement individuel en bord de Somme, rejets directs dans la Somme*), la légalité (*certaines habitations ne sont pas/plus démontables et donc pas « légères » au sens juridique du terme, il s'agit par conséquent de constructions illégales*), l'indignité de l'habitat (*certaines de ces habitations étant devenues des résidences principales, avec des niveaux de confort et de salubrité parfois très faibles*).

L'enjeu identifié a donc été de mener une réflexion sur la situation juridique et environnementale des Habitations Légères de Loisirs en lien avec les communes concernées.

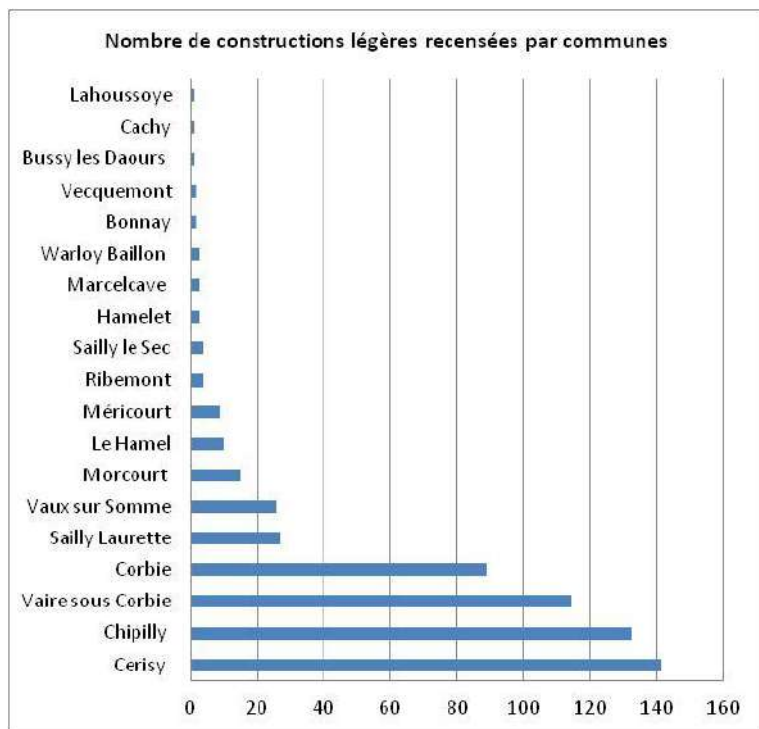
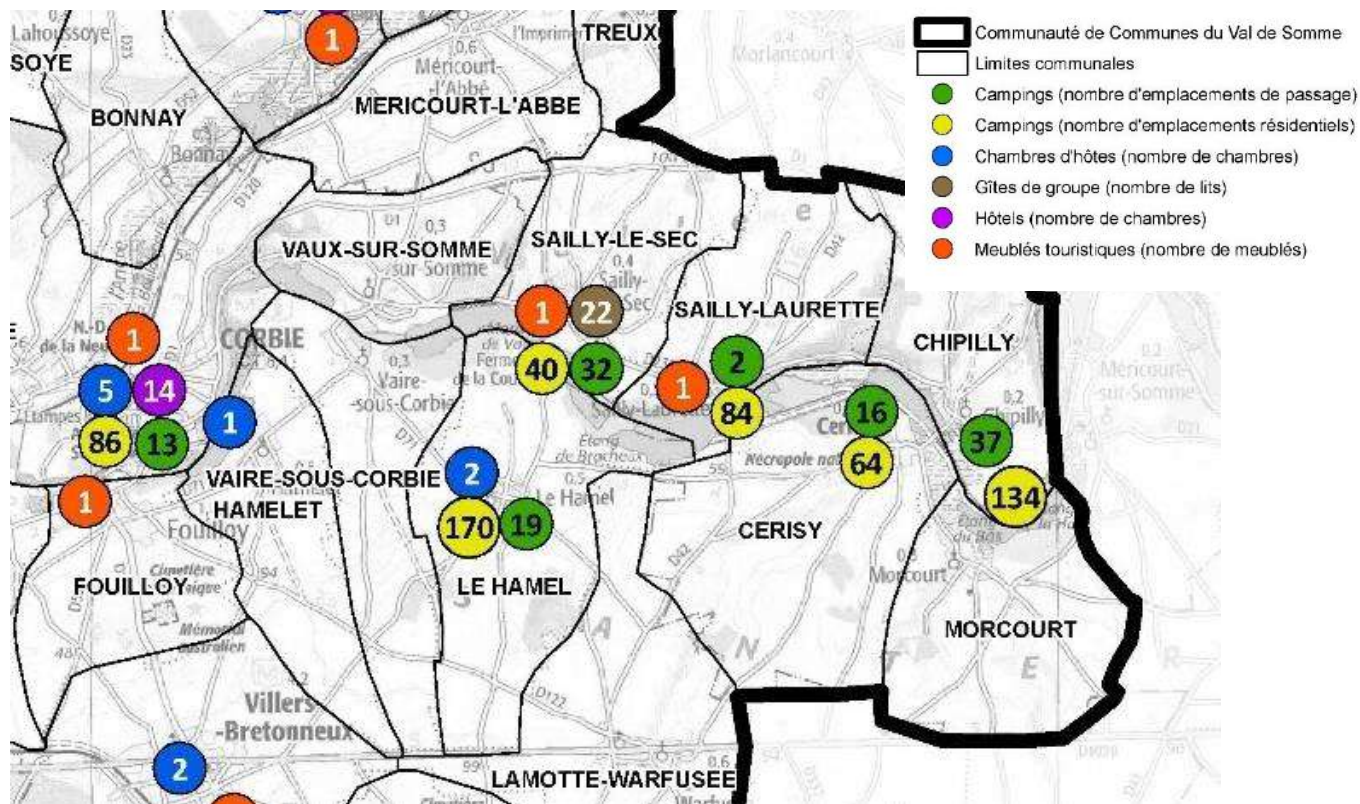
Dans l'orientation n°2 du PLH « Faciliter les parcours résidentiels en répondant à la diversité des besoins en logement et en hébergement », la communauté de communes a affiché sa volonté de régulariser la situation de l'habitat léger de loisir.

Pour déterminer les actions adaptées à la situation, le choix a été fait de réaliser en parallèle au PLUi et au présent PLH, un diagnostic de terrain plus précis, au niveau juridique, technique et social. C'est sur la base de ce diagnostic, que la communauté de communes et les communes concernées concevront et mettront en œuvre une stratégie d'intervention collective pour régulariser la situation.

#### **Un héritage culturel contenu**

A l'heure actuelle, ce sont 8 communes (9 sites) qui sont concernées par un volume de constructions légères au moins égal à 10 unités par commune (Cerisy, Chipilly, Corbie, Le Hamel, Morcourt, Sailly Laurette, Vaire sous Corbie et Vaux sur Somme) soit un total, début 2018 de 554 constructions environ. A ceci s'ajoute dans 11 communes, des signalements plus ponctuel et diffus (y compris résidence permanente en camping privé), soit 33 constructions dont au moins 22 en zone de marais. Au total, on dénombre donc sur le Val de Somme 587 constructions à usage historique de loisir situées hors terrains de campings privés ou parcs résidentiels de loisirs. En effet, sur le même secteur géographique, on compte aussi 492 emplacements résidentiels dans des campings privés.

La répartition de la propriété foncière des parcelles sur lesquelles sont implantées ces constructions est d'environ 2/3 de parcelles communales et 1/3 de parcelles privées.



Depuis quelques années, un certain nombre d'actions ont été mises en œuvre par les communes sur les sites dont elles sont propriétaires pour tenter de contenir ce phénomène et de limiter son impact environnemental et paysager :

- Installation de fosses étanches collectives vidées par la commune : Vaux sur Somme
- Démontage par les élus des biens abandonnés si cela n'est pas fait par le particulier (ce qui pose des problèmes liés à la présence d'amiante) et remise à nu des parcelles communales : Sailly-Laurette, Morcourt, Cerisy
- Non renouvellement des baux sur les parcelles de surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> et regroupement de parcelles : Sailly-Laurette
- Chasse à l'entretien des parcelles : Vaire sous Corbie
- Arrêt des locations au fur et à mesure des libérations : Vaire sous Corbie, Cerisy, Sailly Laurette
- Constats d'huissiers (conseil, scellés) : Cerisy
- Refus de changement de locataires : Cerisy

### ***Des caractéristiques très variées, tant sur la forme bâtie que sur son usage***

Les constructions légères existantes sur le territoire présentent une grande variété dans :

- la forme de leur « bâti » d'origine : mobil-homes, caravanes, chalets, bungalows, cabanes de chantier...
- les matériaux de construction : matériaux traditionnels ou de fortune...
- l'évolution de ce bâti d'origine : bardage, auvents, terrasses couvertes ou non, travaux facilitant la sédentarisation, extensions en dur...
- l'accès plus ou moins sommaire aux commodités : eau, électricité, assainissement, téléphone, internet...

C'est l'évolution du « bâti » d'origine qui dans la plupart des cas rend discutable le caractère démontable de « l'édifice ».

A cette variété de formes bâties, s'ajoute une variété d'usages :

- la pêche : activité historique, avec d'accès direct depuis le terrain loué ou sur un autre site,
- la résidence de loisir apparentée aux résidences secondaires : avec ou sans lien avec l'activité de pêche (éloignement de ce lien au fil du temps et des générations), lieu de vacance bon marché,
- l'habitat permanent apparenté aux résidences principales : deux causes, le mode de vie ou une difficulté d'insertion par le logement, dans ce cas les constructions sont plutôt entretenues, les ménages y recherchent d'un maximum de confort et de normalité, mais elles s'apparentent tout de même à de l'habitat précaire,.

Ce sont au moins 75 situations d'occupation permanente (y compris en campings) qui ont été recensées. Ces constructions sont occupées par une population précaire, en difficulté ou marginalisée, de tous les âges et toutes les situations matrimoniales, y compris avec emploi (saisonnier ou pas) ou en retraite, plus ou moins exclue du marché du logement (local ou non), propriétaire de sa construction, hébergé par le propriétaire ou locataire du propriétaire.

Ce constat est révélateur d'un besoin social qu'il semble nécessaire d'approfondir.





### Des impacts importants pour le territoire

Dans la durée, la présence de ces constructions a un impact de plus en plus pesant sur cette partie du territoire :

- dégradation des paysages : mitage, faible qualité architecturale, mauvaise entretien de certaines parcelles, impression de misère sociale (bidonville), situations d'abandon, non traitement des espaces publics, décharges d'ordures ménagères (en période de fréquentation haute), absence de végétation...
- atteinte à l'environnement : agression du milieu naturel, pollution des sols et des eaux (chimique et par les déchets), atteintes à la diversité écologique, artificialisation par introduction d'espèces banalisées, problèmes d'infiltration des eaux...
- désordres de voisinage : bruits, odeurs, décharge sauvage, fumées...

- habitat indigne voire insalubrité : absence des services et réseaux nécessaires au bon fonctionnement (salubrité et sécurité) de l'habitat.
- dévalorisation touristique : dégradation d'image

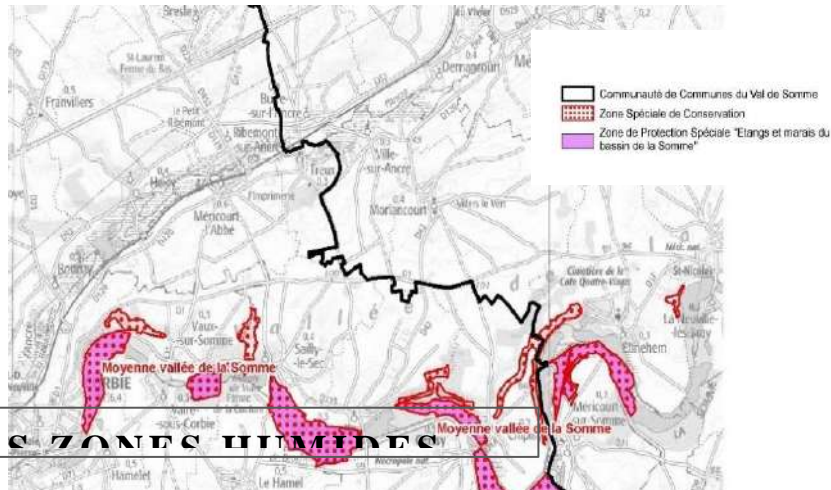
Les impacts les plus importants sont sans nul doute ceux qui touchent à l'environnement et aux risques. En effet, le secteur du territoire concerné par ces constructions est couvert par de nombreuses zones de protection du milieu naturel ou des personnes :

- Zone Natura 2000 : protection et conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages ...
- Zones humides : zone où les terrains habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire, dont la biodiversité est à protéger...
- ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, protection de sites particulièrement intéressants sur le plan écologique...
- ZICO : Zones Importantes pour la conservation des oiseaux, protection de sites particulièrement intéressants sur le plan ornithologique...
- PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation, évaluation des zones pouvant subir des inondations...

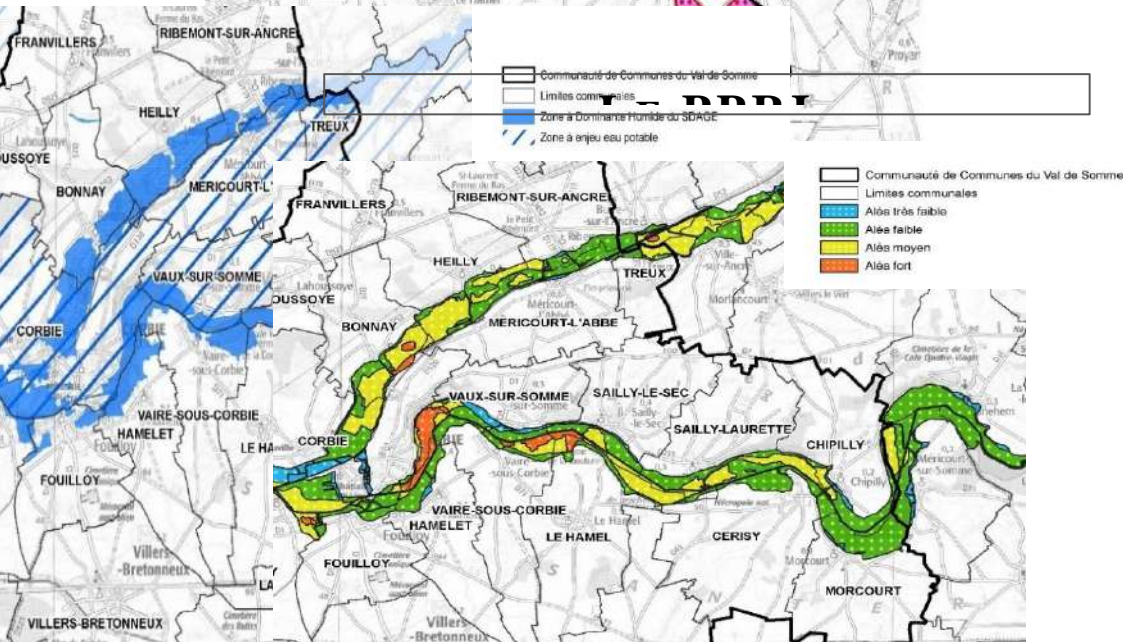
Le nombre de ces constructions situées en dehors de tout périmètre de protection ou de risque est estimé entre 110 et 140, soit seulement 18 à 23% du total des constructions recensées.

Ces zones définissent des sites qui doivent rester à l'état naturel et dans lesquels l'impact environnemental doit être le moins néfaste possible. Or, l'évolution d'usage constaté ces dernières décennies ne va pas dans ce sens (rejet de produits chimiques liés à l'amélioration du confort de ces constructions – installation de machines à laver, de laves vaisselles, de toilettes par exemple.). C'est pourquoi la communauté de communes désire s'emparer de cette problématique et mettre en place un plan d'action à long terme visant à régulariser sa présence et son impact sur le territoire, et à résorber ce phénomène là où aucune autre solution n'est envisageable.

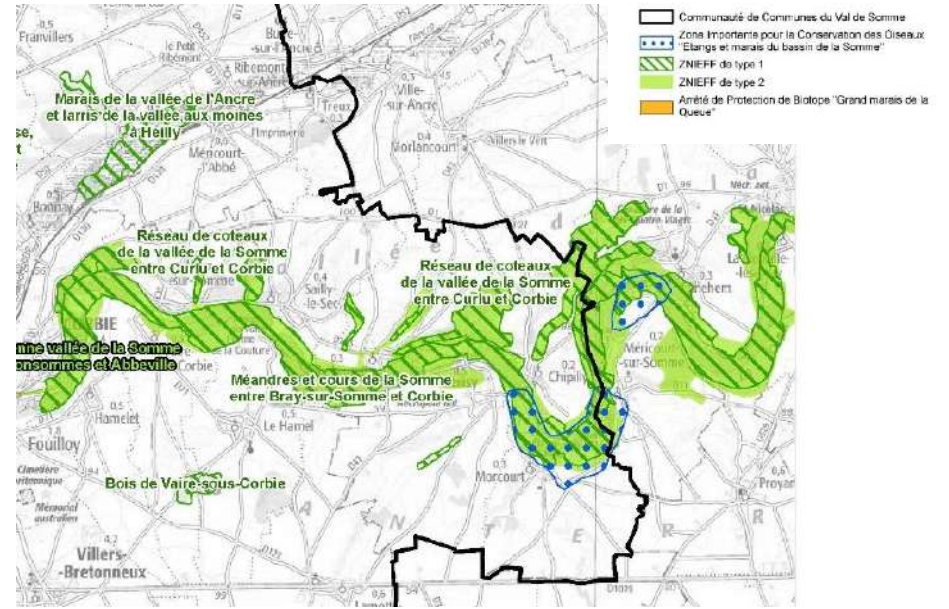
**LES ZONES NATURA 2000**



**LES ZONES HUMIDES**



**LES ZNIEFF ET ZICO**



### ***Une situation juridique relativement claire***

La notion d'Habitat Léger de Loisir (HLL) est définie par les articles R.111-37 et suivants du Code de l'urbanisme. Il s'agit de « Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir »

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

« Dans ces lieux, des auvents, rampes d'accès et terrasses peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. » Décret 2015-482 de la loi Alur.

Hors de ces lieux, les HLL sont soumises au droit commun à toutes constructions.

Cette législation peut être complétée par celle concernant les Résidences Mobiles de Loisir (RML) définie aux articles R.111-41 et suivants du Code de l'urbanisme. Il s'agit de « Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- Dans les terrains de camping classés ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger.

Hors de ces lieux, aucun droit commun ne s'exerce.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être, à titre temporaire :

- entreposées, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public...
- installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Quand des constructions à usage de loisirs ou de résidence secondaire se situent dans des secteurs ou dans un milieu naturel inconstructible, on parle alors de cabanisation.

Le terme de cabane est donné à l'habitat temporaire traditionnel des pêcheurs et des chasseurs sur les littoraux et par extension dans les marais et au bord des étangs et des rivières.

« La cabanisation est le développement anarchique de constructions... dans un milieu naturel ... contribuant à sa dégradation. Ces installations sont souvent implantées... sur des terrains privés ou appartenant au domaine privé des communes » (*source : rapport ADUGA sur la cabanisation*).

« La cabanisation consiste en une construction (sans permis et avec moyens de fortune) servant d'habitat occasionnel ou permanent. Elle se matérialise par une réappropriation et/ou une extension de cabanons traditionnels et/ou par le stationnement, sans autorisation, de caravanes ou de mobil homes auxquels sont ajoutés terrasses, auvents ou clôtures » (*Source : Charte de lutte contre la cabanisation dans les Pyrénées Orientales*).

La majorité des situations identifiées dans le Val de Somme est donc apparentée au phénomène de cabanisation.

### ***Des enjeux importants pour la collectivité***

Dans ce contexte de cabanisation, sont en jeu pour la collectivité :

- Le respect des règles d'urbanisme,
- La limitation des troubles à l'ordre public (sécurité, salubrité, tranquillité),
- La préservation des milieux (littoraux ou humides) rares et fragiles contre la pollution, la dégradation des paysages, les atteintes au milieu naturel,
- La limitation des risques pour les occupants des cabanes comme pour les riverains,
- Le logement des populations (quand la cabane devient résidence principale).

Concernant cette problématique, la collectivité est particulièrement préoccupée par la recherche d'une maîtrise des rejets dans le milieu naturel et par la protection de l'environnement, de la ressource en eau et des écosystèmes.

Les pistes qui s'offrent à elle sont les suivantes et devons certainement être étudiées au cas par cas :

- La régularisation (légalisation de situations irrégulières)
  - Avec maintien sur place  
Possible lorsque les implantations illégales ne sont pas situées à l'intérieur d'un corridor écologique, en zone de risques ou en zone de protection des sites.  
La régularisation doit être possible vis à vis de l'urbanisme réglementaire et du raccordement aux réseaux (aménagement en parcs résidentiels de loisir)
  - Avec déplacement dans un endroit adapté  
Proposition de sites d'implantation urbanisables ou pouvant accueillir du HLL.
- La suppression  
Seule alternative en zone de risque (PPRI type 1 par exemple) ou en secteur de protection (qualité des sites, monuments historiques...).
  - Démolition ou déménagement quand implantations mobiles : négociation
  - Recherche d'une maîtrise foncière (acquisition) pour envisager une maîtrise d'usage (démolition ou déménagement) : préemption, expropriation, biens sans maître, abandon manifeste...

### ***Une démarche qui dépasse le cadre de rédaction du PLH et PLUi***

Dans le cadre de la démarche PLUi, le territoire a cibler les secteurs à risques et y interdit toute forme d'implantation, le stationnement des caravanes ainsi que l'extension des constructions existantes (Classement en zone N des secteurs à risques et/ou enjeux écologiques forts - PPRI 1, zone humide, Classement en zone « N loisirs » des secteurs hors risques ou protection, y seraient autorisés les « vrais » HLL, à condition que les aménagements adéquats soient réalisés - assainissement, intégration paysagère, et classement en PRL...).

Ce travail constitue donc l'une des bases de traitement juridique du phénomène, mais cela ne règlera en rien la question de l'existant.

Le PLH comprend une orientation spécifique destinée au traitement des situations de logement permanent de ces publics spécifiques. En effet le Code de la construction et de l'habitation indique que le PLH doit proposer des solutions pour améliorer la situation logement des personnes : mal

logées, défavorisées, présentant des difficultés particulières liées au logement. Ainsi les ménages occupant une cabane au titre de résidence principale sont concernés par cette dimension.

Parallèlement, la collectivité devra entrer dans une démarche de plus long terme et certainement au cas par cas visant à encadrer l'avenir de chacune de ces constructions. Pour ce faire elle aura besoin d'établir un état zéro de connaissance de chaque construction, forme bâtie, usage, occupation... C'est uniquement sur cette base qu'elle pourra construire son plan d'action.

### ***Les travaux complémentaires à engager***

Seuls, le PLH et le PLUi n'auront que peu d'effet sur la cabanisation et sur la protection des sites qu'elle dégrade.

Il doit être complété par une véritable politique de démantèlement à long terme qui, pour être efficace sans être brutale (afin de préserver la dimension humaine sous jacente), doit se construire dès maintenant. Pour ce faire la collectivité a d'ores et déjà créé une commission dédiée dont les premières missions sont les suivantes :

- Maintien de réunions régulières du groupe de travail cabanisation en dehors de la démarche des démarches PLH et PLUi,
- Informer de l'ensemble des acteurs de la poursuite de la démarche sur le long terme, en particulier les notaires et travailler en partenariat avec eux quand cela est possible,
- Construction d'un fichier de suivi des situations (définition d'un état zéro de la cabanisation) – sur la base d'une fiche de situations dont une première ébauche a été proposée au groupe de travail mais qui doit faire l'objet d'une relecture critique.

Les autres pistes de travail varient en fonction des zones concernées :

#### ***En Zone PPRI de type 1: totalement inconstructible, classement en zone naturelle et démantèlement progressif des constructions***

*Bonnay, Cerisy pour partie, Heilly, Le Hamel pour partie, Chipilly pour partie, Sailly Laurette, Méricourt l'Abbé, Hamelet, Vaire sous Corbie pour partie, Morcourt*

- Préparer et accompagner un démantèlement doux à long terme,
- Informer les occupants et les propriétaires de la situation et de ses conséquences à long terme,
- Libérer les parcelles à l'abandon ou rendues, ne pas les relouer, surveiller l'évolution de celles appartenant au privé, pour faire repartir le délai de prescription et verbaliser si besoin,
- Ne plus accepter de changement de locataire,
- Surveiller ces secteurs pour éviter toute dérive supplémentaire,
- Chercher, créer et proposer des sites de déménagement,
- Rechercher des solutions provisoires pour minimiser les impacts (notamment sur le milieu naturel),
- Etudier l'hypothèse de compensations pour les communes.
- Organiser, voire accompagner les déménagements.

Il existe des cas particuliers à négocier avec les services concernés :

- Corbie : assainissement existant et existence du site avant l'adoption du PPRI, voire si une légalisation est possible (classement en PRL). Celle-ci devra tenir compte de la ZNIEFF de type 1 sur une partie du site.
- Vaux sur Somme : présence de fosses de recueil des eaux usées, existence du site avant l'adoption du PPRI, voir si une légalisation est possible (classement en PRL avec gestion communale).

### **En Zone PPRI de type 2 : Parc Résidentiel de Loisir autorisés**

#### *Chipilly pour partie*

- Inciter le propriétaire du site au montage d'un dossier PRL ou camping, avec aménagements adéquats.

Il existe également des cas particuliers à négocier ou à vérifier avec les services concernés :

- Ribemont sur Ancre : classement PRL ou camping de plein air à vérifier
- Corbie : assainissement existant et existence du site avant l'adoption du PPRI, voire si une légalisation est possible. Celle-ci devra tenir compte de la ZNIEFF de type 1 sur une partie du site.

### **En Zone PPRI de type 3 : Parc Résidentiel de Loisir autorisés**

#### *Vaire sous Corbie pour partie, Chipilly pour partie*

- Inciter le gestionnaire du site (commune ou privé) au montage d'un dossier PRL ou camping, avec aménagements adéquats
- Pour Chipilly qui conteste le caractère humide de la zone, apporter la preuve que la zone n'est pas humide (étude de caractérisation de zone humide) et tenir compte de la ZNIEFF de type 1 et 2 sur une partie du site. Voir si la création d'un PRL est possible (classement en PRL avec gestion communale).

Cas particulier à négocier ou autre option :

- Vaire sous Corbie pour partie : étant donné la proximité au village, tenter au cas par cas des permis de construire de régularisation sous réserve de la présence et/ou la conformité d'un assainissement et de raccordement aux réseaux.
- Le Hamel pour partie : régularisation difficile car propriétaires privés individuels et rattaché à un hameau, pas au village. Tenter au cas par cas des permis de construire de régularisation sous réserve de la présence et/ou la conformité d'un assainissement et de raccordement aux réseaux. Rattachement au camping voisin par extension de son périmètre ?

**Sans enjeu eau, ni enjeu écologique** : création de PRL possible, permis de construire de régularisation

*Cerisy pour partie, Vaire sous Corbie pour partie, Chipilly pour partie*

- Aménagement de PRL

ou

- Tenter au cas par cas des permis de construire de régularisation sous réserve de la présence et/ou la conformité d'un assainissement et de raccordement aux réseaux.

Cas particuliers :

- Sailly le Sec : assainissement existant (conformité à vérifier) et raccordement au réseau : dépôt de permis de construire de régularisation.